



Velkommen til

Gabbroveien 15
3076 Sande | Vestfold

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gabbroveien 15
3076 Sande I Vestfold

Strøken, nyere oppusset leilighet i rolig gate og alt på én flate - Stor og solrik terrasse - Garasje - Flytt rett inn!

Velkommen til Gabbroveien 15!

En strøken og nylig oppusset leilighet over ett plan, beliggende i en rolig og barnevennlig gate. Dette er en moderne bolig hvor det meste av innvendige overflater og installasjoner er fra 2023. Leiligheten ligger i et veldrevet borettslag som fikk utført en betydelig utvendig oppgradering i 2018, inkludert tak og kledning. Her kan du flytte rett inn og nyte en enkel hverdag med tilnærmet ingen oppgraderingsbehov. Beliggenheten byr på kort vei til marka, idrettsanlegg og butikk. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000
Andel fellesgjeld pr 30.04.2026	kr	700 183
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 551 273
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	9 164
BRA/BRA-I		96/76 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1987
Etasje		1

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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!



Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 850 000
Andel fellesgjeld pr 30.04.2026	kr	700 183
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 551 273
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	9 164

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg).

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 9 164 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 9 164,- per måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter og TV/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 4 647,-

Avdrag felleslån: kr 1 415,-

Renter felleslån: kr 3 102,-

Det er vedtatt at styret skal engasjere en ekstern styreleder for ett år, med et honorar på kr 47 400,- per år. Det er også planlagt utskiftning av ventilasjonsmotorer fra høsten 2026, noe som kan medføre økte kostnader.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 30.04.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

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

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 8 362 713,- pr. 30.04.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken
Lånennummer: 94817196033
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 8 362 713,-
Andel av saldo: kr 700 183,-
Restløpetid: 88 terminer (siste termin 31.03.2048)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,3%
IN-ordning: Nei

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. 2 i Gabbroveien Borettslag, org. nr. 847874422 med tilhørende borettslag til bolig nr. 2. Andelen ligger i Gabbroveien Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Usbl..
Innskudd: Kr 182 500

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader gjennom en avtale med Klare Finans AS. Avtalen sikrer borettslaget mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Om borettslaget

Gabbroveien Borettslag (org.nr. 847874422) er et samvirkeforetak som består av 12 boliger. Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og forvaltes av Boligbyggelaget Usbl.

Fra styrets arbeid og generalforsamlinger:

- På ekstraordinær generalforsamling 27.04.2026 ble det valgt en ekstern styreleder fra Pluss forvaltning AS for ett år.
- På ordinær generalforsamling 18.03.2026 ble årsregnskapet for 2025 og styrehonorar på kr 38 000,- godkjent. Det ble ikke valgt ny styreleder, noe som førte til innkalling av ekstraordinær generalforsamling.
- Styret har innført faste tidsrom for søknader om elbilladere.
- Det er planlagt gradvis utskifting av ventilasjonsmotorer (Villavent) fra 2027, og styret anbefaler å øke sparingen til uforutsette utgifter.

Hver andel disponerer en egen bod. Barnevogner og sykler kan plasseres på angitte plasser. Borettslaget har en felles platting med benker og plass til felles bålpanne, samt et felles postkassstativ.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende arbeid er tillatt på hverdager kl. 07:00–20:00 og i helger/helligdager kl. 10:00–18:00. Grilling på altan/terrasse skal skje med elektrisk- eller gassgrill. Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass. Inngrep i yttervegger for montering av f.eks. markiser, parabol eller varmpumpe krever styrets tillatelse.

Kun fysiske personer som er medlem av Usbl kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Medlemskap koster kr 350,- per person. Dersom flere eier en andel sammen, kan kun personer som bor eller skal bo i boligen bli sameiere.

Andelseier kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Utleie for opptil tre år kan godkjennes dersom eier eller nær familie har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Utleie kan også godkjennes ved midlertidig fravær grunnet tungtveiende årsaker som arbeid eller utdanning.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

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

Rekkehus:

BRA-i: 76 m²

BRA total: 76 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m².

TBA: 31 m².

Garasje:

BRA-e: 20 m²

BRA total: 20 m²

1. etasje

BRA-e: 20 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, 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

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

1

Parkering

Det medfølger garasje. I tillegg er det parkering på felles grunn.

Borettslagets eiendom

Gnr. 414, Bnr. 297 (Ideel andel 1/1) i Holmestrand kommune.

Tomteareal er 3 461 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en felles eiet tomt på 3461 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og noe beplantning. Terrenget er relativt flatt, med deler som består av berg og skråning. Fellesarealene inkluderer en platting for felles bruk med benker og plass til felles bålpanne. Eierne har et felles vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Beboernes forpliktelser

Snørydding av tak og fellesarealer er et fellesansvar for eierne. Det er en særskilt plikt for andelseier å sørge for at ventilasjonsanlegget på loftet (Villavent) alltid er tilkoblet strøm for å unngå kondens- og frostskafer.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter.

- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 191 257,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 197 961,-
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 253 047,-
- Egenkapital per 31.12.2025: kr 240 131,-

På ekstraordinær generalforsamling 27.04.2026 ble det vedtatt å engasjere en ekstern styreleder med et årlig honorar på kr 47 400,-. Styret planlegger å budsjettere for utskiftning av ventilasjonsmotorer fra høsten 2026, med oppstart i 2027. Styret anbefaler å øke sparingen til uforutsette utgifter.

Borettslagets forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP563593

Byggeår

Ca. 1987

Innhold

Andelsleilighet i rekkehus som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, to soverom, stue, bad, kjøkken og bod.
Garasje BRA-e: Garasje.

Platting på ca. 31 m² utenfor inngangen.

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjen i kommunens arkiv.

Standard

Leiligheten i Gabbroveien 15 er en gjennomgående pusset opp andelsleilighet i første etasje av et rekkehus, der det meste innvendig ble oppgradert i 2023. Borettslaget stod for en omfattende utvendig oppgradering i 2018, med nytt tak, kledning, isolasjon, vinduer, dører og garasjer. Resultatet er en bolig der det meste er nytt, enten innvendig eller utvendig, og der oppgraderingsbehovet de nærmeste årene er minimalt. Alt er på én etasje, og planløsningen samler entré, stue, kjøkken, to soverom og bad i en praktisk rekkefølge.

Entré:

Døren fra 2018 åpner inn til entréen, der el-tavlen med automatsikringer er plassert. Det elektriske anlegget er nytt fra 2023 og har samsvarserklæring. Herfra er det naturlig adkomst videre inn i boligen.

Stue:

Stuen er boligens romsligste oppholdsrom og har utgang til plattingen via terrassedør av tre med glass fra 2018. Laminatgulvet og de malte veggene er fra oppgraderingen i 2023, og vinduene med isolerglass er fra 2018. Rommet gir plass til en full sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp, mikro og komfyrvakt er installert. Over komfyren er det montert ventilator med direkte avtrekk. Kobberrørene på kjøkkenet er fra byggeår, og det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2023 og har keramiske fliser på gulv og vegger, med nedsenket gulv i dusj og sluk i plast. Membranen er synlig ført ned bak klemringen, og dokumentasjon på utførelsen foreligger. Innredningen består av dusjhjørne med dusjvegger, toalett, innredning med servant, samt innredning med tørketrommel og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er montert i taket. Himlingen er malt.

Soverom:

Boligen har to soverom, begge med laminatgulv og malte vegger fra 2023-oppgraderingen. Rommene er stille og praktisk plassert i boligen, med plass til dobbeltseng og nattbord.

Terrasse:

Utenfor inngangen ligger en platting på ca. 31 m², bygget i impregnert treverk på en trekonstruksjon på mark, med tett rekkverk av tre. Plattingen gir god plass til utemøbler og er en av boligens tydeligste kvaliteter.

Overflater:

Gulv: Laminatgulv. Keramiske fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Keramiske fliser på bad.

Himling: Malte flater. Innvendige overflater ble pusset opp i 2023.

Lagring:

Boligen har en bod innvendig. I tillegg disponerer boligen en garasje fra 2018 med normal standard, registrert som eksternt bruksareal.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger kjøkken | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normalt forventet brukstid for kobberør er ca. 50 år.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket med høy forekomst av radon.

- Flom- og skredfare: Eiendommen ligger i et flomutsatt område og i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Skafjellåsen, et etablert og rolig boligområde i Sande. Herfra er det kort vei til det meste en aktiv hverdag krever, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Fra den solrike terrassen er det utsikt over nærområdet. Området er preget av lite trafikk og eneboliger.

For familier er hverdagslogistikken enkel. Klokkerjordet skole (1-10. trinn), Sande videregående

skole og flere barnehager ligger alle innen en kort kjøretur. Rett ved boligen ligger Skaffjellåsen balløkke, og en kort spasertur unna finner man Sandehallen, et naturlig samlingspunkt for idrettsaktiviteter. Dagligvarehandel og andre servicetilbud i Sande sentrum er også lett tilgjengelig med bil.

Friluftsliv er en sentral del av livet i Sande. Området byr på et nettverk av turstier, inkludert Kyststien mellom Sande og Holmestrand, som er perfekt for gå- og sykkelturner. Vinterstid preppes det over 60 kilometer med skiløyper i Vestskauen og Østskogen. For de som foretrekker sjøen, gir Sandebukta tilgang til strender og svaberg ved Bekkestranda og andre rekreasjonsområder.

For pendlere er beliggenheten praktisk med enkel adkomst til E18, som gir effektiv reisevei mot Drammen og Holmestrand. Nærmeste busstopp ved Sande videregående skole har avganger mot sentrum, mens Sande stasjon på Vestfoldbanen knytter området til Oslo og Skien med faste avganger.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Boligen er en andelsleilighet i en rekkehusbebyggelse opprinnelig oppført i 1987. Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel, og ble etterisolert og omkledd i 2018. Etasjeskillet mot grunn er av betong. Taket er tekket med takstein fra 2018, med et undertak som består av sutaksplater, duk, sløyfer og lekter. Vinduene består av tre med isolerglass fra 2018. Ytterdør og terrassedører er av tre med glass fra 2018. Garasje: Garasjen er fra 2018 og har normal standard.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehusleiligheter nr. 1 til 10 datert 10.12.1987. For borettslagsleiligheter nr. 11 og 12 er det utstedt ferdigattest datert 13.11.1987. Det fremgår ikke entydig av de foreliggende byggetegningene og matrikkelen hvilket av de opprinnelige leilighetsnummerne denne eiendommen utgjør. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for tiltaket «Nybygg - Gabbroveien 13-35» datert 21.01.2019. I henhold til matrikkelen gjelder denne eiendommens garasjeanlegg (oppført i 2018).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 17.10.1986. På eiendommen er det etablert en platting (terrasse) på ca. 31 m² utenfor inngangspartiet. Denne fremkommer ikke på de opprinnelige byggetegningene.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Pipen er oppført med elementer som er gipset og sparklet. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

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 begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med høy forekomst av radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan Skafjellåsen 4 med plan-ID 3903 713025, vedtatt 13.03.1985. Et delareal på 213,05 m² er regulert til annet friområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035, vedtatt 03.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende (3134,85 m²), friområde - nåværende (326,58 m²) og adkomstvei - nåværende.

Av reguleringsplanens bestemmelser følger det at utførelse, høyde og farge på gjerder og forstøtningsmurer i eiendomsgrense og mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Videre skal ingen tomt beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. For friområder gjelder at eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. 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 vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Skattemessig formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 21 392 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

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.

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.

Budgivning

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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 (hjemmelige bud og/eller hjemmelige 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning 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

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ansiennitetsrekkefølgen er: 1. Andelseier i borettslaget, 2. Medlemmer i Storbyfelleskapet (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord), 3. Medlem i Usbl.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som har tilhørt samme husstand som tidligere eier de siste to årene.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Melding om nektelse må komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt. Usbl sørger for melding til styret for godkjenning av ny eier.

Eier

Halvor Søsveen
Frida Maudal Krohn-Hansen

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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

Andre relevante opplysninger

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne burett 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.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon 1.15% (forutsatt salgssum 3 850 000): kr. 45 000,-
Tilrettelegging: kr 19 900,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 360,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Betalingsutsettelse: kr 1 500,-
Markedspakke: kr 18 625,-
Fotopakke 1 (standard) : kr 5 900,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 3 500,-
Boligopplysninger forretningsfører: kr 5 195,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr: kr 6 725,

Totalt: kr. 120 650,-

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 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 19.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 avtalt 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 personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

Fredrik Simensen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 37 971
E-post: fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.









































Plantegning



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.

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 414, bnr. 297

 Andelsnummer 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 12325-1692

Eiendomsverdi ref nr: UT1755

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Høynefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Espen Grelland

espen@vestfold-takst.no

990 18 917

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 straffansvar.

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 1. etasje i rekkehusbebyggelse oppført i 1987. Garasje tilhører boligen og er enkelt visuelt besiktiget. Boligen ligger i et etablert boligområde i Skafjellåsen i Sande, med gode solforhold og utsikt. Det er kort vei til skole, butikker, Sande sentrum og gode forbindelser mot E18, Holmestrand og Drammen.

Boligen er oppgradert i senere tid og fremstår med normal/god standard. Innvendige overflater, bad, kjøkken, elektrisk anlegg, varmtvannsbereider og deler av røranlegget er opplyst oppgradert i 2023. Badet er totalrenovert og det er fremlagt/opplyst dokumentasjon på utførte arbeider. Utvendige bygningsdeler, herunder tak, kledning, etterisolering, vinduer, dører og garasjer, er opplyst renovert i regi av borettslaget i 2018.

Leiligheten er i hovedsak vurdert innvendig, da borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og fellesarealer. Utvendige bygningsdeler er derfor vurdert i begrenset omfang basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og det som naturlig hører til boligen. Garasjen er ikke fullstendig tilstandsvurdert etter NS 3600, men er arealmålt og hensyntatt i rapporten.

Det er registrert enkelte avvik som fremgår av rapportens respektive bygningsdeler. Dette gjelder blant annet manglende ildfast plate under sotluke/feiluke ved pipe, samt eldre kobberrør til kjøkken hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. For øvrig fremstår boligen med normal tilstand sett opp mot alder, bruk og utførte oppgraderinger.

Tekniske anlegg er kun vurdert på et overordnet nivå etter de begrensninger som gjelder for tilstandsrapporten. For full kontroll av elektrisk anlegg, VVS-installasjoner og øvrige tekniske anlegg må relevant fagperson kontaktes.

Rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med takstein fra 2018. Undertaket består av sutaksplater, duk, sløyfer og lekter. Tak er fornyet i 2018 og har normal tilstand. Bygningdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Takrenner og nedløp består av stål. Beslag er montert på vindusbrett, tak-vegg, israft og som heldekkende beslag på skorstein. Stigetrinn for feier og snøfangere er montert. Renner og beslag er fra 2018. Renner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner

eller nedløp ved befaring. Regelmessig ettersyn, rengjøring og vedlikehold må påregnes. Det anbefales at takvann ledes bort fra bygningskroppen. Bygningdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Yttervegger er etterisolert og omkledd i 2018 og har en normalt god tilstand.

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2018. Vinduer fungerte normalt ved befaring.

Standard ytterdør av tre med glass fra 2018. Terrassedører av tre med glass fra 2018. Dører fungerer normalt. Noe justering og vedlikehold av dører kan påregnes med tiden.

Platting på ca. 31 m² utenfor inngang. Består av trekonstruksjon på mark, tekket med gulvbord av impregneret treverk. Tett rekkverk av trekonstruksjon. Normal stabilitet i plattingen, jevnlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendig overflater er i god stand og har normal bruksslitasje. Overflate på gulv består av laminatgulv. På vegg består overflate av malte flater. I himling ligger det malte flater.

Etasjeskille mot grunn i leiligheten er av betong. Det ble kun målt mindre avvik, ca. 10 mm høydeavvik i stue og 6 mm høydeavvik på kjøkken.

Pipen er oppført med elementer som er gipset og sparklet. Det er ikke montert ildsted i boligen.

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er totalrenovert av forrige eier 2023.

Overflate på vegg består av keramiske fliser. I himling ligger malt flate. Det er pene overflater, montert inn i 2023

Gulvet er tekket med keramiske fliser på støpt underlag. Nedsenket gulv i dusj.

Beskrivelse av eiendommen

Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulvet.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel. Høydeforskjellen er registrert til 41 mm, mens minimumskravet er 25 mm.
Overflatene har normal standard med referanse til alder.

Sluk i gulv er utført i plast, og det er synlig membran som er ført ned bak klemringen.
Det foreligger dokumentasjon av utførelsen på membran i form av bilder.

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, toalett, innredning med servant samt innredning med tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.
Ved befaring fungerte avtrekket, som er montert i taket, normalt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.
Ventilator med direkte avtrekk er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger er utført i plast (rør-i-rør), med unntak av kjøkkenet, som har kobberør.

Innendig avløp er av plast. Det meste av rør er byttet ved oppgraderinger som er foretatt i 2023.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Boligen har avtrekks aggregat tilknyttet ventil på bad og kjøkkenventilator.

Boligen har i tillegg frisklufts ventiler i yttervegger.
Ventilasjon fungerte normalt ved befaring.

Varmtvannsbereider er på ca 200 liter og er plassert i rom med sluk.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2023 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.
Det ble ikke registrert noe unormalt ved befaring.

Boligen har plate på mark, og inngulv ligger høyere en terreng ute.
Som en del av det normale vedlikeholdet må det påregnes gjennomspyling av drenerør.

Opparbeidet tomt er relativt flat, deler av tomt består av berg/skråning.
Tomt er felles eie.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

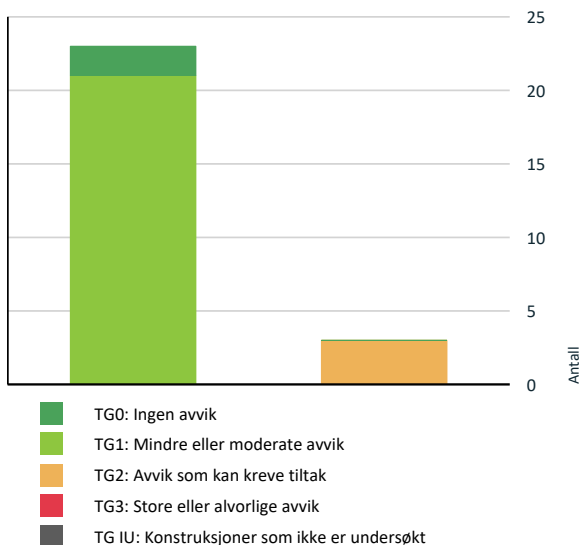
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er tilsendt av kommunen. Det er flyttet en vegg innvendig.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger kjøkken

[Gå til side](#)

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

Normalt forventet brukstid for kobberrør er ca. 50 år.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Andelsleilighet i rekkehusbebyggelse
Boligen er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Boligen er utvendig renoverert i 2018 i regi av borettslaget.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bad ble totalrenoverert av BOVG Våtrom AS.
2023	Modernisering	El-anlegg skiftet ut, samt innmat i sikringsskapet av BOVG Elektro AS
2023	Modernisering	Hovedstoppekran er flyttet og det meste av rør og avløp er skiftet ut.
2023	Modernisering	Alle innvendige overflater pusset opp.
2018	Modernisering	Utvendig totalrenoverert, med tak, kledning, isolasjon i tak og yttervegg, vinduer, dører og garasjer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med takstein fra 2018.
Undertaket består av sutaksplater, duk, sløyfer og lekter.
Tak er fornyet i 2018 og har normal tilstand.
Bygningdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp består av stål.
Beslag er montert på vindusbrett, tak-vegg, israft og som heldekkende beslag på skorstein.
Stigetrinn for feier og snøfangere er montert.

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Renner og beslag er fra 2018.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner eller nedløp ved befaring.
Regelmessig ettersyn, rengjøring og vedlikehold må påregnes.
Det anbefales at takvann ledes bort fra bygningskroppen.
Bygningdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Yttervegger er etterisolert og omkledd i 2018 og har en normalt god tilstand.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2018.
Vinduer fungerte normalt ved befaring.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Standard ytterdør av tre med glass fra 2018.

Terrassedører av tre med glass fra 2018.

Dører fungerer normalt.

Noe justering og vedlikehold av dører kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på ca. 31 m² utenfor inngang.

Består av trekonstruksjon på mark, tekket med gulvbord av impregneret treverk.

Tett rekkverk av trekonstruksjon.

Normal stabilitet i plattingen, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendig overflater er i god stand og har normal bruksslitasje.

Overflate på gulv består av laminatgulv.

På vegg består overflate av malte flater

I himling ligger det malte flater.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

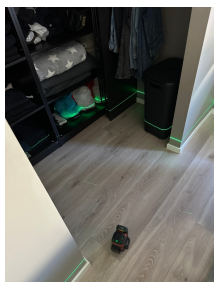
Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn i leiligheten er av betong.

Det ble kun målt mindre avvik, ca. 10 mm høydeavvik i stue og 6 mm høydeavvik på kjøkken.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40–80 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstcenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Pipen er oppført med elementer som er gipset og sparklet.
Det er ikke montert ildsted i boligen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er totalrenovert av forrige eier 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling ligger malt flate.
Det er pene overflater, montert inn i 2023

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er dekket med keramiske fliser på støpt underlag.
Nedsenket gulv i dusj.

Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulvet.

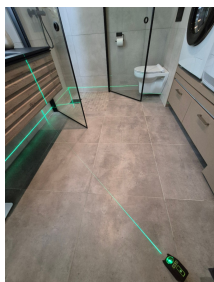
Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel. Høydeforskjellen er registrert til 41 mm, mens minimumskravet er 25 mm.

Overflatene har normal standard med referanse til alder.

Normal forventet levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i gulv er utført i plast, og det er synlig membran som er ført ned bak klemringen. Det foreligger dokumentasjon av utførelsen på membran i form av bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne/dusjvegger, toalett, innredning med servant samt innredning med tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Ved befaring fungerte avtrekket, som er montert i taket, normalt.

Årstall: 2023

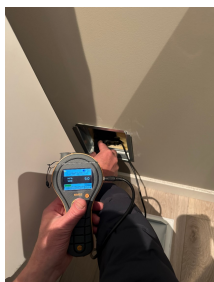
Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med direkte avtrekk er montert over komfyr.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast (rør-i-rør), med unntak av kjøkkenet, som har kobberør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger kjøkken

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrørene er av kobber.
Det anbefales generelt at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.
Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Normalt forventet brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast. Det meste av rør er byttet ved oppgraderinger som er foretatt i 2023.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekks aggregat tilknyttet ventil på bad og kjøkkenventilator.
Boligen har i tillegg frisklufts ventiler i yttervegger.
Ventilasjon fungerte normalt ved befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er på ca 200 liter og er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2023 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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

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.
2023 Byttet av BOVG Elektro AS ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema.
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

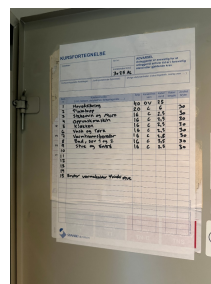
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.
Det ble ikke registrert noe unormalt ved befarings.

TG 1 Fukt sikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.
Som en del av det normale vedlikeholdet må det påregnes gjennomspyling av drenerør.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt er relativt flat, deler av tomt består av berg/skråning.
Tomt er felles eie.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

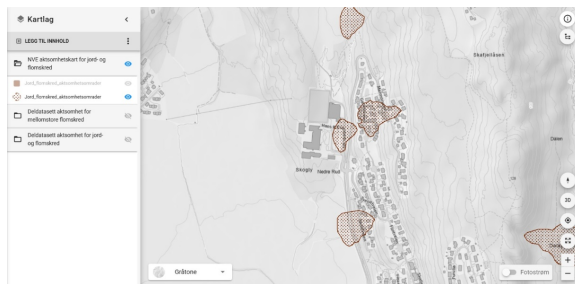
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/76 m²

Rekkehus: Entré, 2 Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		3 600 000
Tillegg for andel fellesformue	+	21 392
Frdrag for andel felles gjeld	-	704 503
Konklusjon markedsverdi		2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter, konferer megler hva felleskostnader dekker.	Kr.	109 572
Vedlikehold stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	117 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 680 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

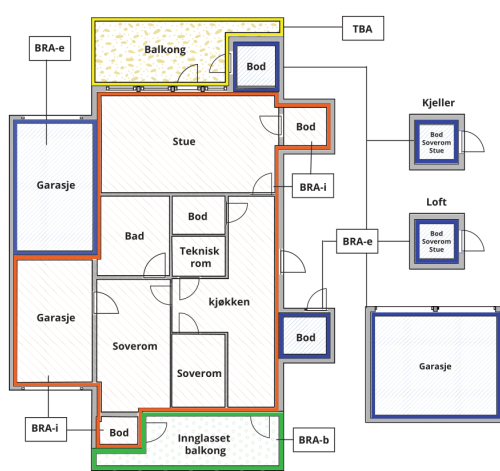
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Vedlegg: Takstrapport

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	31
SUM	76				31
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, stue, bad, soverom 2, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er tilsendt av kommunen. Det er flyttet en vegg innvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det meste av boligen innvendig er oppgradert i 2023.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Espen Grelland	Takstingeniør
	Halvor Søsveen	Kunde
	Marius Bermingrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	414	297		0	3461.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gabbroveien 15

Hjemmelshaver

Gabbroveien Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt.
Ideell andel av felles tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15/GABBROVEIEN BORETTSLAG	847874422	15	Usbl.	Krohn-Hansen Frida Maudal, Søsveen Halvor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	100	182 500	21 392 31.12.2025	704 503 31.12.2025

Kommentar

Regnskapstall er ufullstendige, fullstendig regnskap kan innhentes hos megler.

Vedlegg: Takstrapport

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Skafjellåsen i Sande. Gode solforhold og utsikt i fra boligen. Kort vei til skole, butikker / Sande sentrum, etc.
God forbindelse / adkomst til E-18. God forbindelse til Holmestrand og Drammen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.
Boretslagets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private/felles stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Felles eiet tomt, tomt er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og noe beplantning.
Parkering i garasje og på felles grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP563593			
Kommentar	Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.			

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent

Standard
Garasjer har en normal standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlegg: Takstrapport

Gabbroveien 15, 3076 SANDE I VESTFOLD
Gnr 414 - Bnr 297
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 alder, 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Søsveen, Halvor

18.05.2026

Signed

bankID

Krohn-Hansen, Frida

Maudal

18.05.2026

Signed

bankID

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

Frida Maudal Krohn-Hansen

Halvor Søsveen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gabbroveien 15

3076 SANDE I VESTFOLD

3903-414/297/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2861260219 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2023

Firmanavn: BOVG Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i August 2023 gjennom Bovg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rør-partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Hovedstoppekran er flyttet og alt rør og avløp er skiftet ut. Rør-i-rør system med pex rør.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet er helsmørt med membran, fall og dusjnisje laget ihht krav, sluk og mansjett med klemring på sluk

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rør-partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Hovedstoppekran er flyttet og alt rør og avløp er skiftet ut. Rør-i-rør system med pex rør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?:** 2023

Firmanavn: BOVG Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er skiftet ut, samt innmat i sikringskapet.



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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 om 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**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det 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 føre til økte 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Usikker, i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Utvendig totalrenovert i 2018. Nytt tak, kledning, isolasjon i tak og yttervegg, vinduer, dører, garasjer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 3903 Holmestrand

Eiendom: 3903/414/297/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 30.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 3903 Holmestrand

Eiendom: 3903/414/297/0/0

Eiendomsgrenser

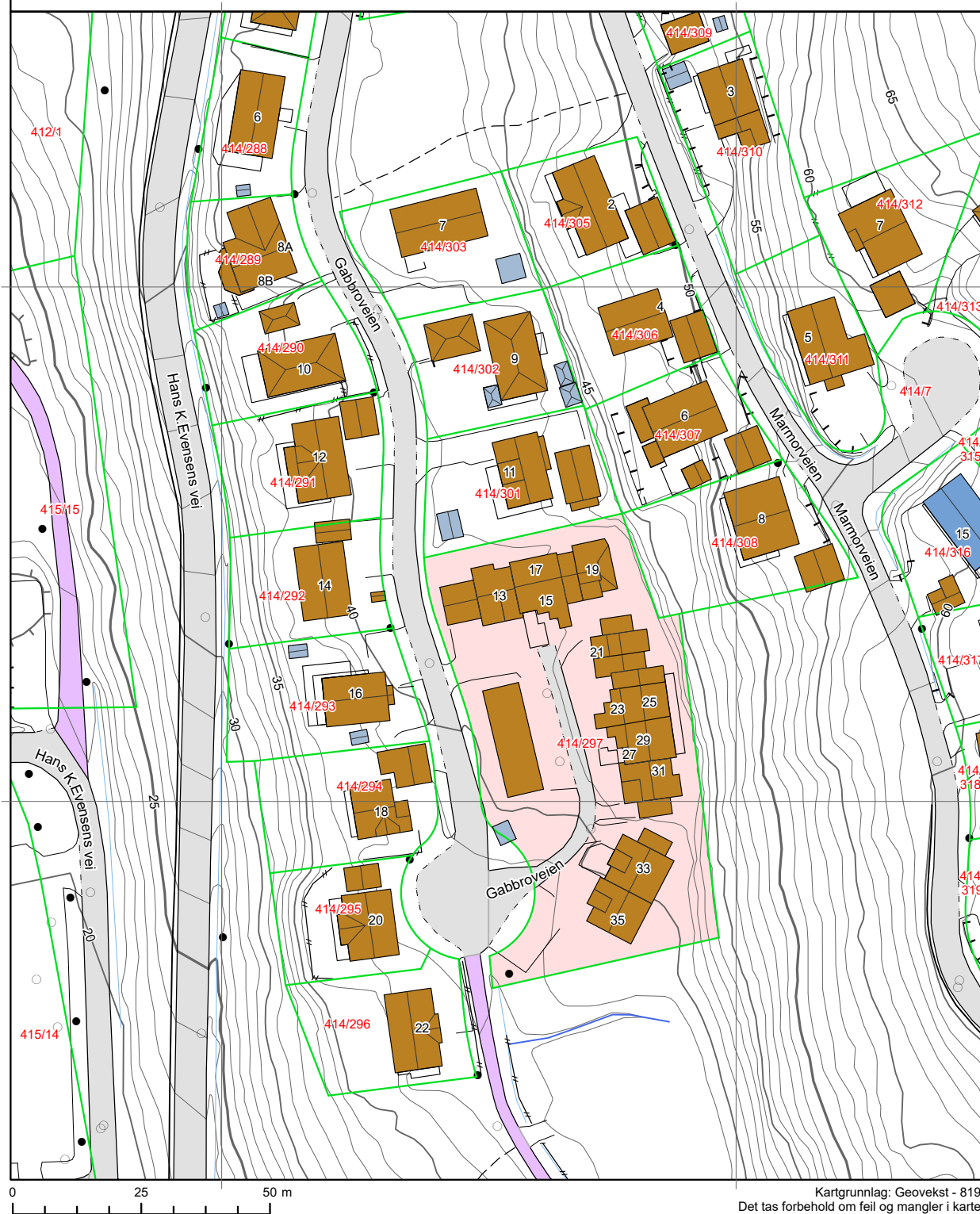
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000








Dato: 30.4.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arkiv

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
	Skafjellåsen IV i Sande		114/297		
	Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
	Rækkehusleiligheter	Trebygninger	14/1-87	24/2-87	B 17
	nr. 1 til 10.				
Byggherre	Adresse		Tlf.		
Holmestrand og Omegn B.B.L.	Bilet 12, 3080 Holmestrand.				
Anmelder	Adresse		Tlf.		
G. Block Watne A/S	Fjordgt. 13, 3100 Tønsberg.				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.		
Reidar B. Andersen	" "				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

For leilighet nr. 7 og 9 gjensto montering av håndlist til utvendige trapper, jfr. bygningsforskriftenes kap. 44:3.

For leilighet nr. 1 til 4 gjensto en del snekkerarbeider utvendig samt en del mindre beslagsarbeider på taket. Leilighet nr. 3 må få håndlist til utvendig trapp i samsvar med bygningsforskriftenes kap. 44:3. Håndlistene må utformes slik at de gir godt grep, jfr. bygningsforskriftenes kap. 44:34.

I en del av leilighetene gjensto montering av røykvarsler i samsvar med bygningsforskriftenes kap. 31:4.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sande	10/12-87
	Leif Løkken bygn.sjef

Sande Bygningssjef Underskrift Einar Lørum
Einar Lørum

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggesjef <input type="checkbox"/> Byggesjefmyndighet <input type="checkbox"/>

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KOPI

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkløperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Skafjellåsen IV i Sande		114/297		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Borettslagsleiligheter	Trebygning	14/1-87.	24/2-87.	B 17
Leilighet nr.11 og 12.				
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Holmestrand og Omegn Boligbyggelag	Bilet 12, 3080 Holmestrand			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
G. Block Watne A/S	Fjordgt. 13, 3100 Tønsberg			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Reidar B. Andersen	"		"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Sande 19 11-87	<i>Leif Løkken</i>
	Leif Løkken Byggesjef
	Sande Bygningråd
Sendes til	Underskrift
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>	<i>Einar Lærum</i> Einar Lærum



Sande kommune

Plan og byggesak

Dato: 21.01.2019
Vår ref.: 18/92-13
Arkiv: GBNR-114/297
Saksbeh: Morten Dreng

Boblen Arkitektkontor - Ane I. Heskestad
Einar Østvedts gate 17B

3724 SKIEN

GBNR 114/297 – FERDIGATTEST - NYBYGG - GABBROVEIEN 13-35

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt 21.02.2018, behandlet som DS-nr. 29/18.

Gjelder: Hele tiltaket
Byggested: Gabbroveien 13 - 35
Tiltakshaver: **Gabbroveien Borettslag**

ANSVSØK: Boblen Arkitektkontor - Ane I. Heskestad, Ansvarlig søker

Det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring som angir at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette har tiltakshaver/søker bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er ferdig og utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter og bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Rune Nilssen
Fagleder byggesak

Morten Dreng
saksbehandler

Kopi til:
Gabbroveien Borettslag, Usbl Horten, 3193 HORTEN
Matrikkel-Drammen

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Dette brevet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevet signatur

Postadresse: Postboks 300, 3071 Sande
Besøksadresse: Prestegårdsalleen 35, 3070 Sande
E-post: postmottak@sande-ve.kommune.no
Internett: www.sande-ve.kommune.no
Org.nr: 938971471

Telefon: 33 78 70 00
Telefax: 33 78 70 01
Giro bank: 2525.30.53553

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen jfr. Forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes Plan byggesak, Sande kommune (postmottak@sande-ve.kommune.no, eller Postboks 300, 3071 Sande).

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jfr forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen.

Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

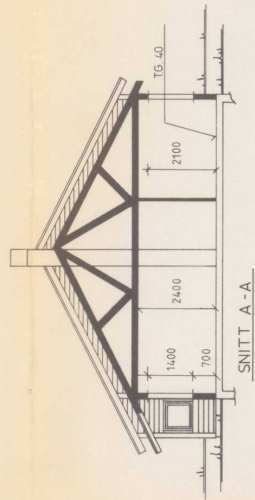
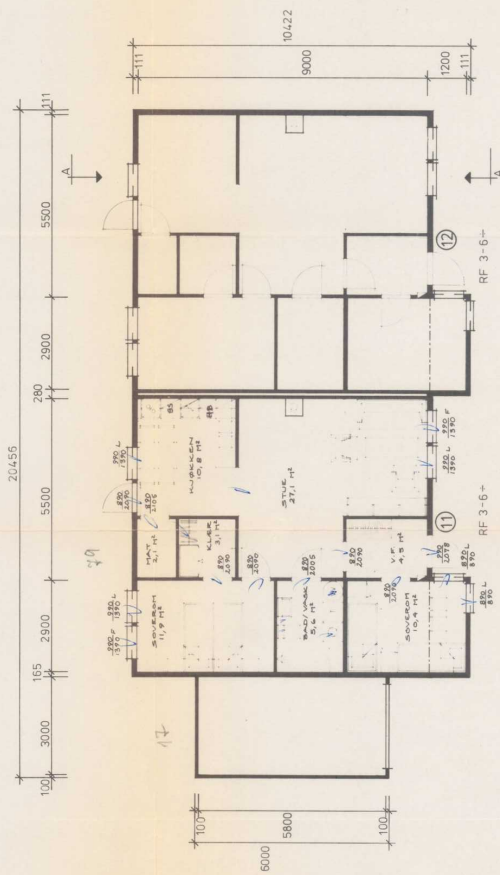
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute, eller klagen er avgjort jfr forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål, eller behøver veiledning i forbindelse med dette.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Byggesøknadsplan godkjent på de av bygningstegning
 stillede betingelser. Tegningens innhold er
 ikke garantert av dets dato, og anmerkninger i å
 senere utgaver.
 Stemplede tegninger og røntgen skrive skal alle i
 være i henhold til byggesøknadsplan.
 Sende bygningstegning, den 27.12.1982
 S. B. WATNE

Sende Byggesøknadsplan
 Bilag til Byggesøknadsplan
 Dato: 27.12.1982
 Sign: S. B. WATNE

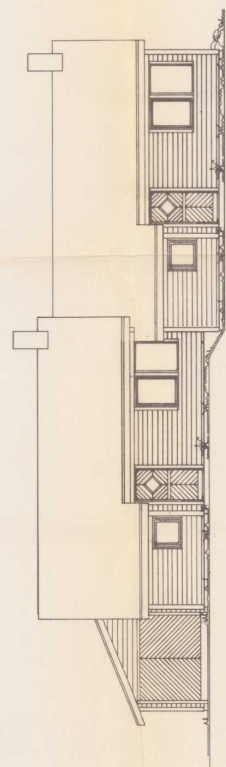
Bygningstegning

REVIDERENSGJELDER	SIGN	DATE
BYGGHERRE	HOLMESTRAND OG OMEGN BBL	
BYGGEFCLASS	SKAFJELLÅSEN 4, DEL 2, LEIL NR.11-12	
TEGN	E.F.J.	ERST FOR
TEGN NR	T.P.	ERST AV
GODKJ	1-100	
MAL	A-25414	
PROSJ. NR.	17.10-86	

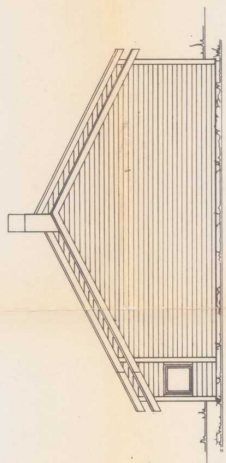
Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utørelse av arbeide som Block Watne ikke medvirker i.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

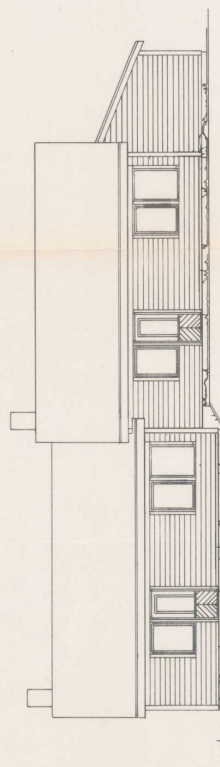


FASADE MOT NORD VEST

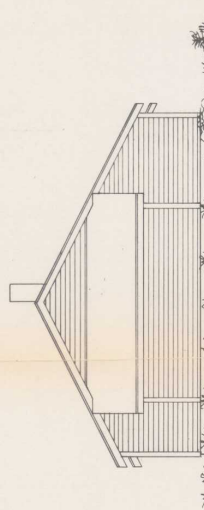


FASADE MOT SØR-VEST

Sende bygging
Bilag nr. 10
Dato: 19/12/85
Sign: [Signature]



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD-ØST

Byggesaksnummer: 87/2-1985
Byggingstype: BBL
Byggingsskisse: SKAFJELLÅSEN 4, DEL 2 LEIL NR 11-12
Byggingsskisse: EFJ
Byggingsskisse: TP
Byggingsskisse: 1:100
Byggingsskisse: A-25415
Byggingsskisse: 1710-86

BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
NAVN	ADRESSE	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
BLOCK RF 3-6	HOLMESTRAND OG OMEGN BBL	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
FASADER	SKAFJELLÅSEN 4, DEL 2 LEIL NR 11-12	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN	BYGGEREN
	TEGN	EFJ	TEGN NR	A-25415	PROSJEKT
	GOOKE	TP	MÅL	1:100	PROSJEKT
			DATE	1710-86	PROSJEKT



Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeidet som Block Watne ikke medvirker i.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 2

Gabbroveien Borettslag	Vår ref.: 221/10	Fødselsdato eier: 14.04.2003
Gabbroveien 15	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 29.05.2003
3076 SANDE I VESTFOLD	Eiere: Halvor Søsveen, Frida Maudal Krohn-Hansen	
Organisasjonsnr: 847 874 422	Andelsnr: 2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 131

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag felleslån	1 393
Felleskostnader	4 647
Renter felleslån	3 091

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

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 **Tot. utg. i kr.:** 9 164

Felleskostnader: Avdrag felleslån	1 415
Felleskostnader	4 647
Renter felleslån	3 102

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	700 183	Gjeld siste årsoppg.:	704 503
Klient ajourf. lån:	8 362 713	Klient gj. s. årsoppg.:	8 414 313

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817196033, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 30.04.2026: 8 362 713

Andel av saldo: 700 183

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2048)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger



6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 392	Gjeld:	704 503	Andre inntekter:	856
		Utgifter:	40 278		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	182 500
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 2

Gabbroveien Borettslag	Vår ref.: 221/10	Fødselsdato eier: 14.04.2003
Gabbroveien 15	Type: Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 29.05.2003
3076 SANDE I VESTFOLD	Eiere: Halvor Søsveen, Frida Maudal Krohn-Hansen	
Organisasjonsnr: 847 874 422		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1987

Gårds/bruksnr: 114/297

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 3464

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP563593

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	00	Første innflytting:	11.12.1987	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Gabbroveien Borettslag

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Stasjonsgården kafè og bar, Revåveien 2 i Sande

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Gabbroveien Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 5.5 Valg av valgkomite

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 38 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kikki Sjøvold Hansen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Line Gjelseth, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tommy Mørk, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Kari Anne Traane Olsen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Liv Anne Tronsden, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kikki Sjøvold Hansen trekker seg som styreleder på grunn av helsemessige årsaker, så det må derfor velges en ny styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.5 Valg av valgkomite

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	245 061	284 277
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	191 257	126 594
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-183 271	-165 810
B. Arets endring disponible midler	7 986	-39 216
C. Disponible midler	253 047	245 061
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	286 755	295 928
Kortsiktig gjeld	-33 708	-50 868
C. Disponible midler	253 047	245 061

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 257 518	1 237 303	1 261 558	1 326 966
Sum leieinntekt		1 257 518	1 237 303	1 261 558	1 326 966
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 000	0	0	0
Sum annen inntekt		3 000	0	0	0
Sum inntekt		1 260 518	1 237 303	1 261 558	1 326 966
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 358	5 358	5 358	5 358
Styrehonorar	3	38 000	38 000	38 000	38 000
Driftskostnad					
Energikostnad		19 591	10 200	5 000	25 000
Kostnad eiendom/lokale	5	40 198	45 644	47 000	66 000
Kommunale avgifter/renovasjon		260 412	240 753	290 000	272 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	921	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	540	4 944	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	38 059	74 193	10 000	39 500
Revisjonshonorar		5 613	4 976	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		44 736	43 057	45 000	47 000
Andre honorar	9	2 775	5 322	5 000	4 000
Kontorkostnad		4 848	3 126	0	2 500
TV/bredbånd		53 616	50 736	53 100	62 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		578	731	0	0
Kontingent og gaver		5 100	4 500	3 600	6 200
Forsikring		52 853	48 613	53 500	56 000
Eiendomsskatt		20 582	21 786	22 000	30 000
Andre kostnader	10	4 635	5 185	3 000	7 000
Sum kostnad		598 414	607 122	585 558	666 058
Driftsresultat		662 104	630 181	676 000	660 908
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 233	12 324	0	0
Rentekostnad		481 079	515 911	494 000	462 947
Netto finansposter		470 846	503 587	494 000	462 947
Årsresultat		191 257	126 594	182 000	197 961
Overført til/fra annen egenkapital		191 257	126 594	0	0
SUM OVERFØRINGER		191 257	126 594	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Gabbroveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	362 420	362 420
Bygninger	4	6 607 515	6 607 515
Påkostninger	4	1 758 860	1 758 860
Garasjer	4	1 812 602	1 812 602
Sum anleggsmidler		10 541 397	10 541 397
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	33 745
Kundefordringer		647	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 649	12 900
Innestående konsernkonto og bank		272 460	249 283
Sum omløpsmidler		286 755	295 928
SUM EIENDELER		10 828 153	10 837 326

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Gabbroveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 931	47 674
Sum opptjent egenkapital		238 931	47 674
Sum egenkapital	11	240 131	48 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 414 313	8 597 584
Borettsinnskudd		2 140 000	2 140 000
Sum langsiktig gjeld		10 554 313	10 737 584
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 664	12 900
Påløpne renter		2 444	2 720
Annen kortsiktig gjeld		2 601	35 248
Sum kortsiktig gjeld		33 708	50 868
Sum gjeld		10 588 021	10 788 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 828 153	10 837 326
Pantstillelser	13	10 554 313	10 737 584
Sted: _____	Dato: _____		

Kikki Sjøvold Hansen
Styreleder

Tommy Mørk
Styremedlem

Line Gjelseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	585 600	552 336
3618 Leietillegg strøm	5 630	351
3650 Innkrevde felleskostn. renter	479 696	514 266
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	186 592	170 350
Sum	1 257 518	1 237 303

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	3 000	0
Sum	3 000	0

Konto 3990 Kjøp av borettslagets PC

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	38 000	38 000
Sum	43 358	43 358

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer Takoverbygg/trappe		Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 812 602	1 758 860	362 420	6 607 515
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 812 602	1 758 860	362 420	6 607 515
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 812 602	1 758 860	362 420	6 607 515
Anskaffelsesår :	2017	2017	1986	1986
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3464 kvm. G.nr 114, b.nr 297, til en verdi av kr 362 420,-.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563593.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	15 879	13 056
6391 Snømaking/strøing/feiling	21 063	32 588
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 256	0
Sum	40 198	45 644

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	800	0
6420 Lisens E-post i Bonabo	121	0
Sum	921	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	269
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	80	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	290	4 675
6552 Driftsmateriell	170	0
Sum	540	4 944

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	3 527	46 256
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 324	1 451
6617 Vedlikehold brannvernustyr	5 388	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	15 741	0
6641 Malerarbeider	899	5 081
6642 Snekkerarbeid	5 180	14 430
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 000	6 975
Sum	38 059	74 193

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 775	4 493
6740 IT-konsulenthjelp	0	829
Sum	2 775	5 322

Konto 6714 godkjenning nye andelseiere,div.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	482	1 094
7719 Møter, div. styret	607	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 345	2 062
7770 Betalingskostnader	1 137	971
7773 Omkostninger innkreving	1 064	1 057
Sum	4 635	5 185

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	1 200	0	1 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	47 674	191 257	238 931
Sum opptjent egenkapital	47 674	191 257	238 931
Sum egenkapital	48 874	191 257	240 131

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Reabilitering
Lånenummer:	94817196033
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 150 000
Lånesaldo 01.01:	8 597 584
Avdrag i perioden:	183 271
Lånesaldo 31.12:	8 414 313
Saldo 5 år frem i tid:	7 276 340

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817196033	2	728 340	1 456 680
	6	704 503	4 227 018
	4	682 653	2 730 612

Noter årsregnskap 2025 Gabbroveien Borettslag

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	8 414 313
Innskuddskapital	2 140 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	10 554 313
Bokført verdi av pantsatt eiendom	10 541 397

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmelding 2025 - Gabbroveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kikki Sjøvold Hansen
Styremedlem, Line Gjelseth
Styremedlem, Tommy Mørk
Varamedlem, Kari Anne Traane Olsen
Varamedlem, Liv Anne Trondsen

Styret i Gabbroveien Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Gabbroveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gabbroveien Borettslag ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 847874422

Gabbroveien Borettslag består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gabbroveien Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563593. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Gabbroveien Borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak : Egen sjekklister for hver leilighet gjelder bytte av batteri på brannvarslere, sjekket og ristet pulverapparatet, testet brannstiger for de som har det. dette er et bevis vi må legge frem ved kontroll.
- Tiltak : kjøpt inn 12 nye branns-luknings apparat.
- Tiltak : liste over beboere i felles-boden.
- Tiltak : vi har kjøpt inn skilt for møteplass ved evakuering.
- Tiltak : vi har kjøpt inn vegg-håndtak som monteres ved brannstigen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets arbeid

Vi har avholdt info møte for alle beboere i Gabbroveien, der tok vi opp økonomien, budsjett.

Vi har fast tidsrom, en gang i året for å melde til styret om montering av elbil lader. Søknaden leveres mellom 1. oktober og frem til utgangen av mars.

Vi har plantet blomster i blomstekassene, lagd barkestoppere , leid hengere og fylt på med ny bark, tett hull på asfalten med kald-asfalt, leid inn fagfolk til å legge asfalt rundt trappen til nr 17. satt opp nye lyspærer på de frittstående garasjene,

Multiluft har hatt service på alle motorene på Villavent, og montert kondensatorer på alle motorene.

Motorene bør skiftes da de er fra huset ble bygget, Styret må budsjettere midler høste 2026 for å bytte ut noen i 2027 og videre fremover etter som økonomien tilsier det for dette er dyrt og vi har ikke økonomi til å bytte alle samtidig, det må spres utover flere omganger. Multiluft har oversikt over alle motorene og de bestemmer hvilken som skal skiftes først.

Styrer anbefaler å legge inn høyere sparing til uforutsette utgifter.

Styret har avholdt 8 styremøter og behandlet 21 saker

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Husordensregler for Gabbroveien Borettslag

1 Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2 Aktivitet og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved sammenkomster, fester og lignende som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboene, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00 – 20.00
- I helg og på helligdager klokken 10.00 – 18.00

3 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
 - At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - At avtrekksventilier på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - Å opptrre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
 - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
 - At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
 - Rist/sluk på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppstømte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
 - Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - Å begrense skaden, som for eksempel kontakte rørlegger for å stanse lekkasjen.

Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe og lignende.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4 Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.

Søppelkasser er kun til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller.

5 Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldene lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslerne skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarslerne må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brennerutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Tilleggsregler for Gabbroveien borettslag

Risting av matter, grilling og høytrykksspyling.

For andelseiere som bor i 2. etg.

1. Banking og risting av matter, tepper og lignende skal foregå på bakkeplan, det er ikke lov å foreta dette fra hverken altan/terrasser eller igjennom vinduer.
2. All grilling på fra altan/terrasser skal foregå med elektrisk eller gassgrill. Andre typer griller må brukes på bakkeplan.
3. Skal altanen/ terrassen vaskes må dette gjøres med hageslange, men HUSK å varsle naboen under i god tid før du starter. Høytrykkspylor er IKKE lov å bruke.

Fellesareal, parkering og boder.

4. Arealet foran hver andelseiers inngang og veranda beregnes som fellesareal og det er IKKE lov å parkere bil og henger på disse plassene.
5. Eierne har et felles vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer. Den enkelte andelseier har ansvar for å informere styret om noe uforutsett skulle inntreffe på disse arealene.
6. Andelseiere som har egen bod har selv ansvar for vedlikehold, og reparere skader vedrørende boden.
7. Snørydding av tak og fellesarealer er fellesansvar.

8. Reglene for parkering er slik at når det er to biler pr. leilighet, skal en bil stå i garasjen og den andre stå utenfor garasjen, er det vinter og det snør MÅ bilen som står utenfor garasjen flyttes når brøyte/strøbilten kommer. Blir ikke dette fulgt, må andelseier som ikke flytter bilen sin make det som brøytebilten ikke har fått fjernet, alternativet blir å betale for at brøytebilten kommer tilbake og måker ferdig.
9. Se regler for El-bil lader i eget vedlegg.

Møter

10. Andelseiere som ikke bruker sin stemmerett når det blir tatt opp saker på Generalforsamling/ allmøter, må rette seg etter de avgjørelsene som vedtas på møte.

Bruksoverlating

11. Ved bruksoverlating er eier pliktig til å gi styret beskjed om ny leietager og ny adresse, slik at styret kan nå eier med informasjon om borettslagets drift. Eier er uansett ansvarlige selv for vedlikehold og fellesutgifter som vedtektene borettslaget fremholder.

Styret i Gabbroveien Borettslag, 21.12.2022

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak 22.08.2024

Ladestasjon for elbil i Gabbroveien borettslag. Andelseier må søke styret om å sette opp elbillader.

Borettslaget bruker fast elektrikerfirma som sørger for montering av kabel, stikkontakt, 25 ampere sikring og Easee Charge ladestasjon.
Denne typen ladestasjon passer alle elbiler, den fordeler strømmen likt i alle garasjene etterhvert som borettslaget blir fylt opp av elbiler i fremtiden.

For andelseiere i nr. 21, 31 og 33 kan strømmen for elbillading trekkes rett fra leilighetens eget sikringskapp. Strømmen trekkes fra egen strømmåler. Andelseieren kan velge selv hvilken ladetype de ønsker og er ikke tilknyttet Easee Charge ladestasjon.

For andelseierne i nr. 13 og 15 må det trekkes rør fra fellesgarasjens sikringskapp. Dette må gjøres i forkant av evn. asfaltering, slik at ny asfalt ikke må graves opp senere. Ønsker andelseierne elbillader tidligere må det graves når de ønsker det.

Borettslaget betaler for montering av kabler pr. meter, stikkontakt og 25 ampere sikring.

Andelseierne betaler for Easee Charge ladestasjon med montering.

Strøm leses av Easee Charge basert på telleren. Ladeitl anbefales til å utføre denne jobben, andelseier blir da belastet direkte for bruk av strøm og Ladell sender oppgjøret til borettslagets konto.

Denne avtalen kan revurderes hvert år, og evn. byttes til et annet firma som utfører samme jobb billigere.

Skal andelseier selge boligen med tilhørende garasje må ladestasjonen stå igjen, og abonnementet overføres ny eier eller stenges.

Sendt fra min Galaxy

Marken E&O,
Tommy
Kai Eide

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak.

Dato 29.04.2021

Ladestasjon for el.bil i Gabbroveien borettslag

Andelseier må søke styret om å få el.lader til sin bil i garasjen.

Borettslaget bruker et fast elektrikerfirma som sørger for montering av kabel, stikkontakt, 25 amp.sikring og easee charge ladestasjon

Denne type ladestasjon passer alle elbiler, den fordeler strømmen likt i alle garasjer etter hvert som Borettslaget blir fylt opp med

Elbiler i fremtiden.

Borettslaget betaler for:

Montering av el.kabel ,pr.meter, stikkontakt og 25 amp.sikring

Andelseier betaler for Easee charge ladestasjon.

Strøm regnes ut 2 ganger i året fortrinnsvis januar og juli. Pris for 2021 er 1 kr.pr.kwt. Denne prisen kwt prisen vil bli justert hvert år

p.g.a strømpriser i markedet

Leder i borettslaget er administrator og vil kunne gå inn på Easee charge for å lese av kwt timer som andelseier har brukt.

Leder melder da inn til usbl hvor mye telleren står på og sender regning til andelseieren.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Salg av leiligheten:

Skal andelseieren selge leiligheten med tilhørende garasje ska
ladestasjonen følge med

Styret anbefaler derfor også at selger tar det med i salgtaksten fra
megler

Leder

Kai Reilven

Styremedlem

+ Mattis Perren

styremedlem

Linn Gebeth

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKAFJELLÅSEN IV, SANDE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense er arealet regulert til:

- A. Byggeområder
- B. Trafikkområder
- C. Friområder

§ 2

Byggeområder

Område for frittliggende endeboliger, rekkehus i en etasje

Bebyggelsen plasseres med møneretningen i husets lengderetning. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Frittliggende eneboliger kan oppføres i 1 eller 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasje tillates ikke i 1 1/2 etasjes hus.

Bygningene skal ha saltak. Fløyer og utbygg, smalere enn 6 m, kan ha pulttak. Minste takvinkel skal være 22 1/2°. Forøvrig fastsetter bygningsrådet takvinkelen i hvert enkelt tilfelle sett i sammenheng med bygninger i samme husgruppe. Max. takvinkel 40°. Knestokk tillates ikke.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en utforming som passer sammen.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Rekkehus

I område x kan oppføres rekkehus i en etasje.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for rekkehusområdet. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Rekkehusene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Garasjer

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm for dobbeltgarasje. Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med våningshuset. Hvor dette ikke er naturlig kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje. Garasje med port mot vegen skal minst ligge 5 meter fra tomtegrense mot veg. Garasje kan også ligge parallelt med veg inntil 1,5 meter fra tomtegrense mot veg.

Rekkehus skal ha felles parkering (garasje).

Garasjer skal vises på situasjonsplanen, som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje (r) kan innenfor bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. boenhet.

§ 4

Utførelse, høyde og farge på gjerder og forstøtningsmurer i eiendoms grense og mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjermvegger i forbindelse med skjermet uteplass (i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom) skal godkjennes av bygningsrådet, når det gjelder utførelse, utstrekning og høyde for å redusere sjenerende skyggevirking i nabohage.

Det tillates levegg med inntil 2,0 m høyde i nabogrense. Mot veg og plass inntil 0,8 høyde.

Vedlikehold på veg i nabogrense skal kun utføres av nabogrunn.

§ 5

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Private avkjørsler skal være horisontale 1,5 m fra opparbeidet veikant.

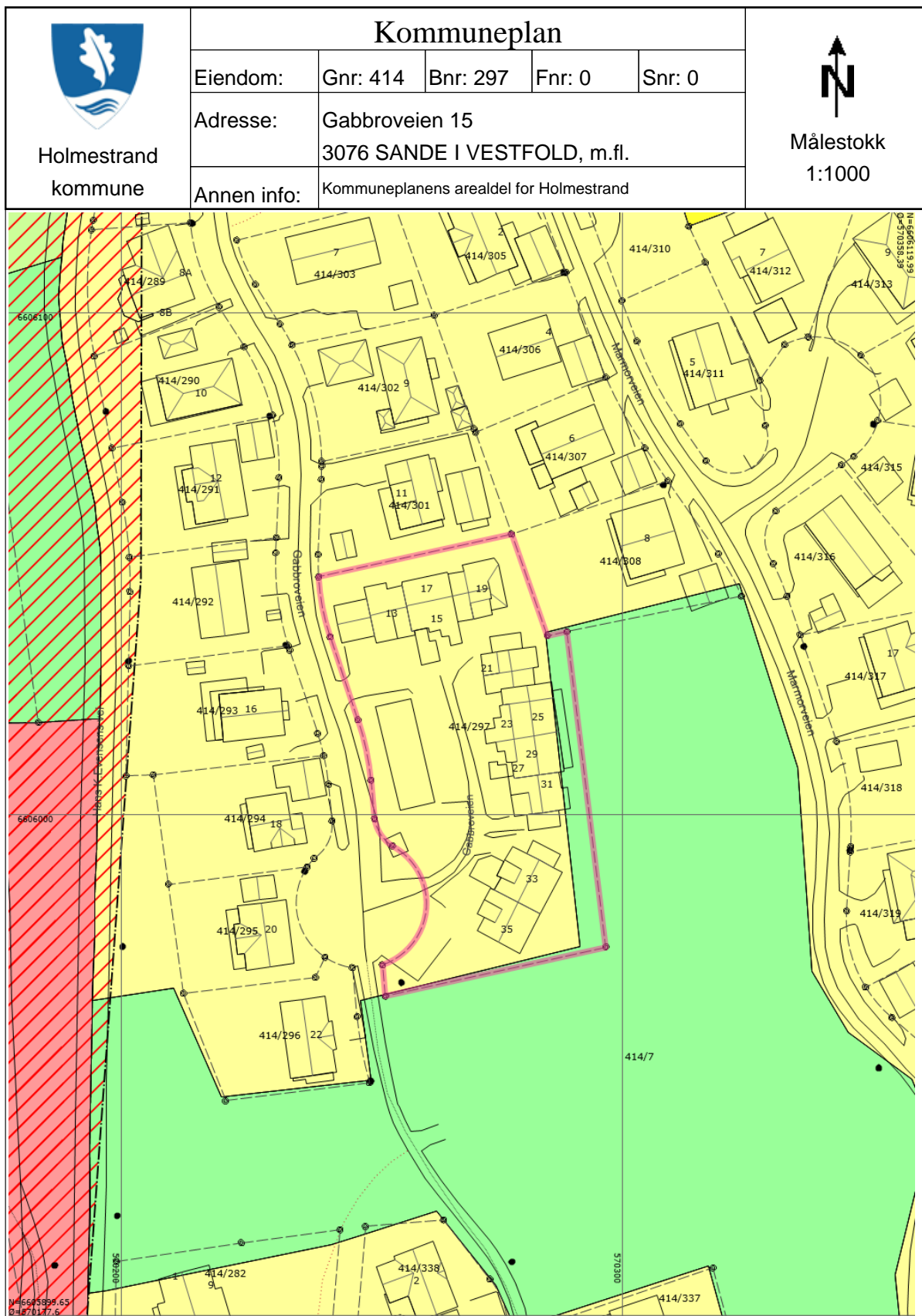
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Friområder

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning og mindre anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barneparkering med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

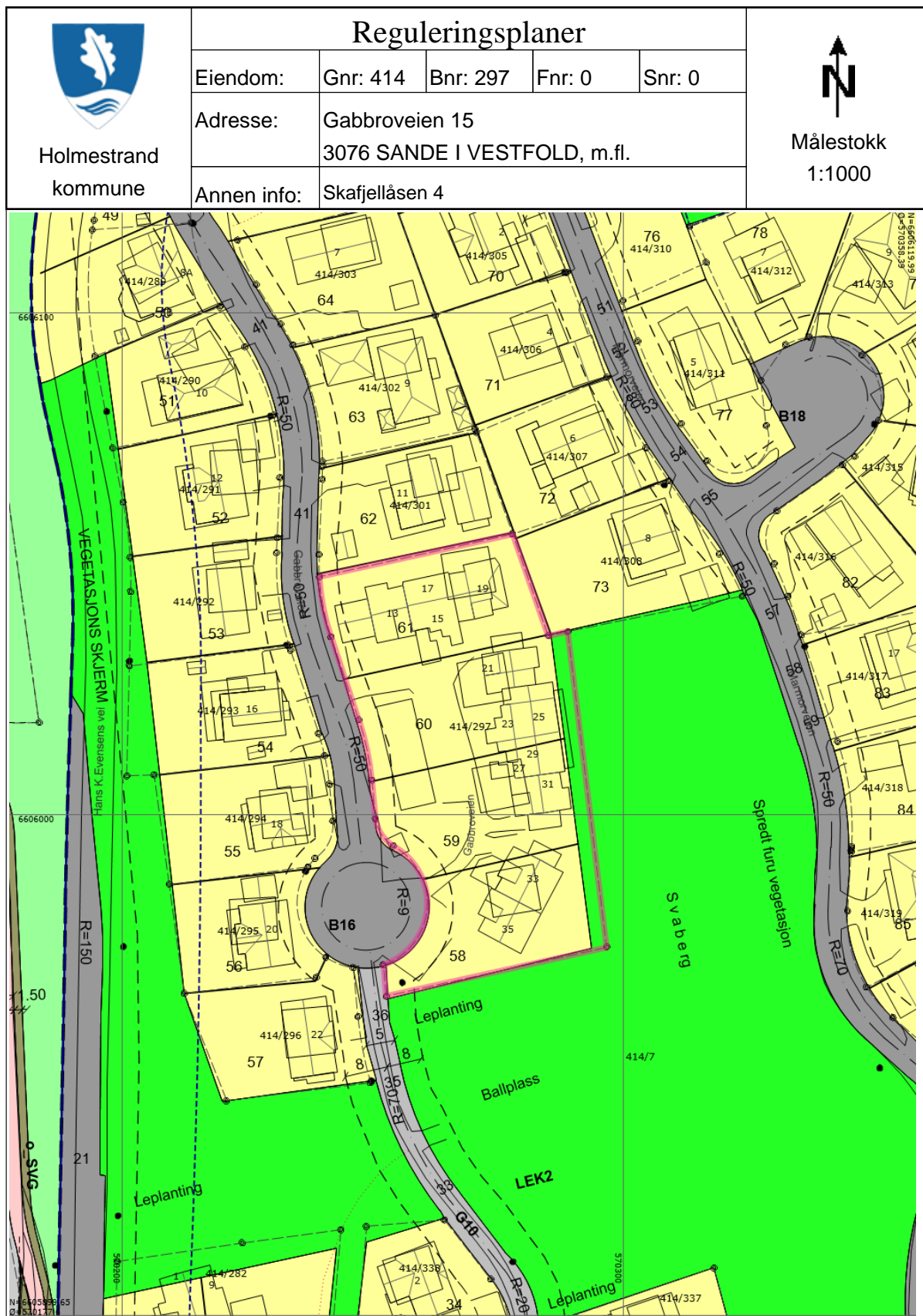


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







































 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	Matrikkelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde gjeldende	 Kanal og grøft
 Høydekurve		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde planforslag
 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Regulert tomtgrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Annet friområde
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Grønnstruktur	 Kanal og grøft
 Høydekurve		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

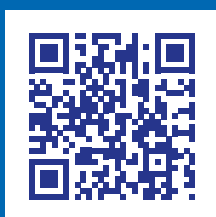
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



GABBROVEIEN 15

Nabolaget Sande - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Sande vgs. Linje 93, 97	6 min	0.4 km
Sande stasjon Linje RE11	8 min	4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	

SKOLER

Klokkejordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	6 min	3.7 km
Selvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	8 min	4.5 km
Sande videregående skole 500 elever	8 min	0.6 km

» «Trivelig nabolag med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

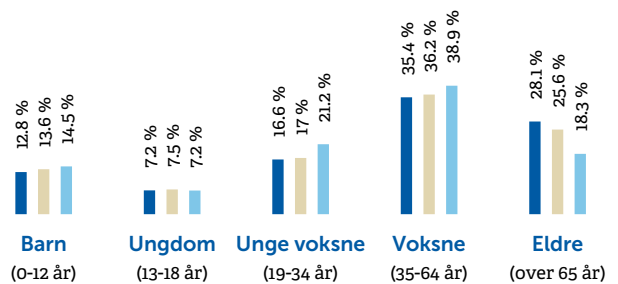
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område

Sande
Sande
Norge

Personer

Sande	2 473
Sande	3 046
Norge	5 425 412

Husholdninger

Sande	1 245
Sande	1 481
Norge	2 654 586



BARNEHAGER

Lersbrygga barnehage (0-5 år) 123 barn	5 min	2.8 km
Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år) 93 barn	7 min	3.4 km
Haga barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min	3.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lersbryggen Post i butikk, PostNord	5 min	2.3 km
Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge PostNord	7 min	3.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

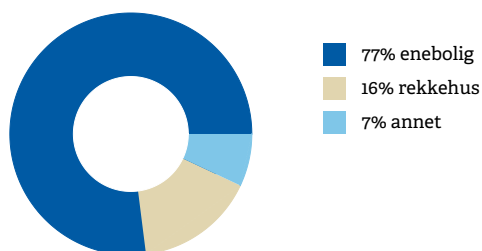
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 92/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

SPORT

-  **Skafjellåsen Balløkke** 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  **Sandehallen** 7 min 
Aktivitetshall, fotball 0.5 km
-  **Spent Sande** 9 min 
-  **HT-Club** 19 min 

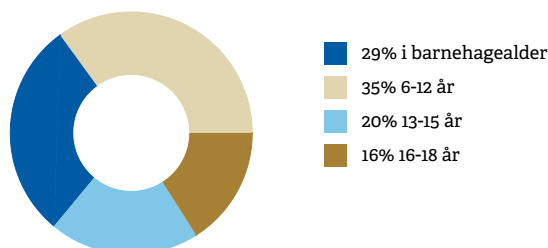
BOLIGMASSE



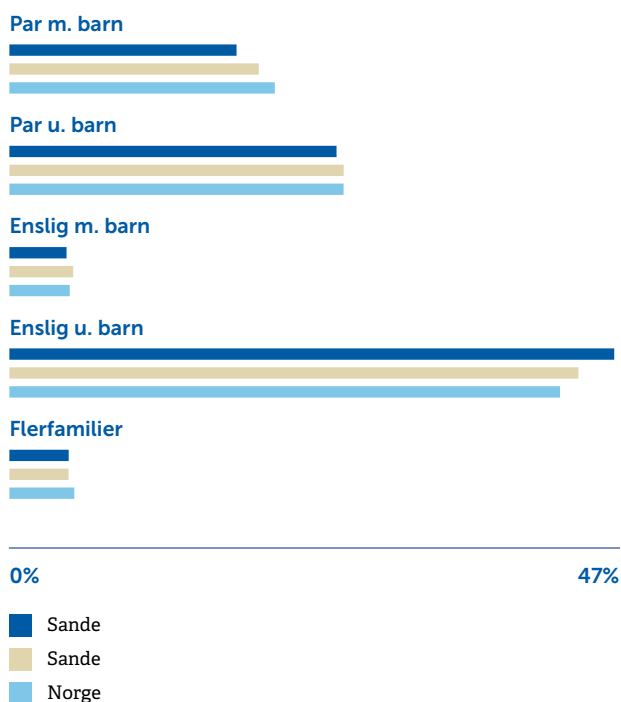
VARER/TJENESTER

-  **Torggården Sande** 9 min 
-  **Boots apotek Sande** 9 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

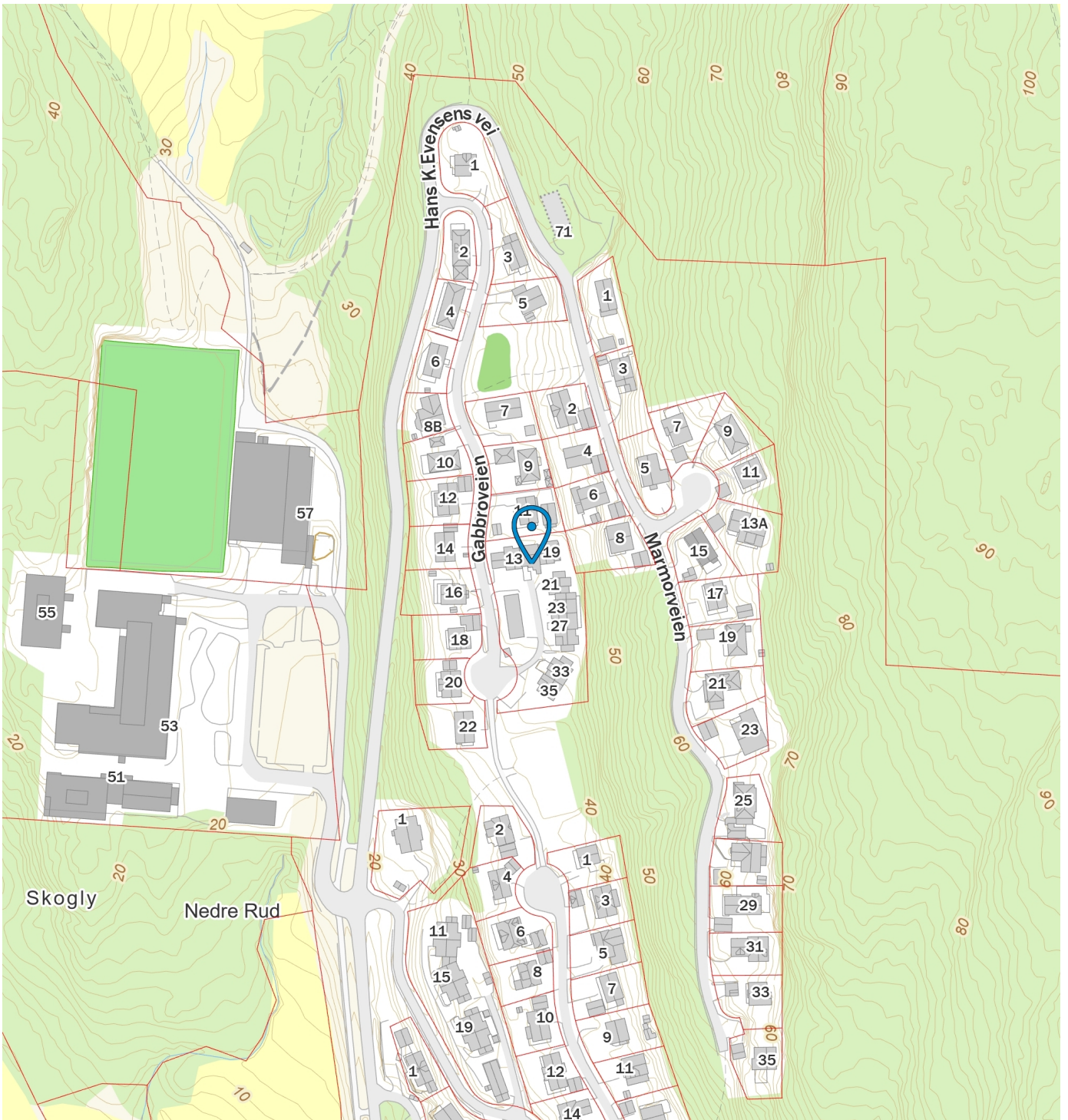


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT 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: 2861260219 / Fredrik Simensen, tlf. 482 37 971
Gabbroveien 15, 3076 Sande I Vestfold
Andels nr. 2 i Gabbroveien Borettslag, org.nr. 847874422

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 besøkt 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: _____

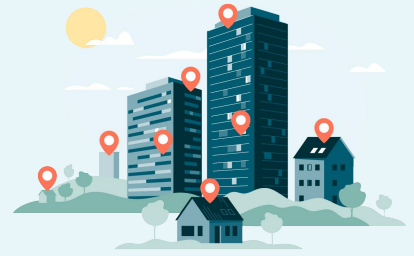
Postadr.: _____

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2861260219
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no