



Ringkollen 11B,
3227 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 2 000 000,-

 **Eiendomsmegler
Norge**



Toppleilighet i 3.etasje | Vestvendt balkong | 3 store soverom | Garasje | Gjennomgående | Nær sentrum

Adresse

Ringkollen 11B, 3227
SANDEFJORD

Område

Ringkollen | Nær
sentrum

Prisantydning

kr 2 000 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 98 m²

BRA-e: 19 m²

BRA-b: 13 m²

BRA Total: 130 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 12353.7 m²

Fellesgjeld: kr 188 142,-

Omkostninger: kr 9 890,-

Totalpris: kr 2 198 032,-

Formuesverdi: kr 819 172,-

Fellesutgifter: kr 5 194,- pr.
mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler

Tlf.: 93 03 76 90

erik.johannessen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03



Ringkollen 11B, 3227 SANDEFJORD

Stor topp/endeleilighet i 3. etasje med svært gode solforhold. Leiligheten har en god gjennomgående planløsning som gir mye lys og god romfølelse. Romslig kjøkken og stue, 3 gode soverom, bad, eget vaskerom og innvendig bod. Den vestvendte usjenerte innglassede balkongen på ca 13 kvm er en forlengelse av boligen store deler av året. Det følger med ytterligere 2 boder, en i trappeoppgang og en utendørs, samt garasje i felles rekke med ekstra lagring på hems. Sentral beliggenhet med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvare. Det er ca. 100 meter til busstopp med jevnlig avganger til sentrum.

Boligen fremstår som velholdt, men har et behov for modernisering for å tilfredsstille dagens standard og preferanser. Perfekt for deg som ønsker en romslig leilighet med potensial.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 115, bnr. 104

i Sandefjord kommune. Andelsnr. 138 i Ringkollen

Borettslag med orgnr. 951212148

Innhold

Leilighet i 3. etasje

3. etasje: Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, bad, gang, bod og 3 soverom. I tillegg er det innglasset balkong.

Det medfølger også to eksterne boder og garasjeplass i felles rekke.

Standard

Stor toppleilighet i 3. etasje med fin intern beliggenhet. Gjennomgående planløsning som gir mye lys og god romfølelse. Leiligheten har 3 soverom, stue, kjøkken, bad og eget vaskerom. Den vestvendte, innglassede balkongen på ca. 13 kvm blir dessuten en forlengelse av boligen store deler av året. Leiligheten er i brukbar stand både innvendig og utvendig.

Entrè

Entreen gir et fint førsteinntrykk av leiligheten. I entreen er det plass til oppheng av yttertøy og plass til sko. Det er fliser på gulvet som gjør rengjøringen enklere.

Stue

En lys og åpen stue med flere møblerings muligheter. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra flere vinduer og den innglassede balkongen. Det er laminat gulv på gulvene og malte flater. Det er god plass til en stor sofagruppe, spisebord og TV- her er mulighetene mange. Fra stuen er det også direkte utgang til den innglassede balkongen på ca. 13 kvm som blir som en forlengelse av stuen.

Kjøkken

Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass, perfekt for den som er glad i å lage mat. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet ligger i eget rom og har god plass til et spisebord, praktisk i hverdagene. Av hvitevarer er det kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er også montert vannstoppesystem og komfyr vakt. Alle hvitevarene medfølger leiligheten. Over komfyren er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom

Badet er innredet med dusjvegger/hjørne, toalett og innredning med nedfelt servant. Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater/malte flater på veggene og malt tak. Det er montert mekanisk avtrekk. I tillegg til badet er det et praktisk vaskerom.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vaskemaskinen medfølger leiligheten.

Soverom

Leiligheten inneholder 3 gode soverom med god plass til både seng og garderobeskap.

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 19 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 98 m² Entrè, stue, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod og bad

BRA-e: 19 m² Bod i gangen på 2m², bod ute på 3 m² og garasje på 14 m².

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra bygningssakkyndige:

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i gangen på 2m², bod ute på 3 m² og garasje på 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar fra bygningssakkyndige: Det foreligger ikke tegninger. Se kommentar under "Ferdigattest/ Brukstillatelse".

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 10.12.2025, og er gyldig i

1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i toppetasje i lavblokk. Boligen har vinduer med 2 lagsglass. Malt ytterdør og balkongdør. Det er inn glasset balkong. Innvendig er det fliser i entreen og laminatgolv. På soverommene er det tepper. Veggene er tapetserte og malte. Himlingen er av malt betongdekke. Innerdørene er malte glatte. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger. Badet har vinylbelegg på gulvet og malte plater og baderomsplater på veggene. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er vannledninger av kobber, avløpsledninger av plast og 200 liters varmtvannstank. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Boligen er i brukbar stand både utvendig og innvendig. Innvendige overflater er noe umoderne. Vaskerommet er gammelt og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet har vinylbelegg fra 2010 og baderomsplater i dusjsone, sluket er eldre. Det er tett under dusjveggen slik at evt. lekkasjevann ikke kan renne til sluk. Boligen har eldre vann og avløpsledninger.

TG 3:

Vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Følgende avvik har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak

på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Bad

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er tett ved dusjvegg slik at vann utenfor dusjsone ikke kan renne til sluk

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Lage åpning under dusjvegger

Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er lagt nytt vinylbelegg i 2010, men sluket er gammelt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Bad

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er noe svelling på undersiden av benkeplaten i framkant

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt med ordinære spørsmål.

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Har ingen informasjon om leiligheten som jeg tenker kan være relevant for kjøper, da jeg selv ikke har bebodd den.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Følgende medfølger ikke leiligheten:

- To parasoller
- Hylle i utebod

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av dødsbo og salgfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig

grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet i etablert boligområde med lavblokkbebyggelse. Området er meget barnevennlig med stort fellesareal i umiddelbar nærhet, perfekt for lek og moro. Få minutters gange ned til sjøen i Djupsund. Det er også kort vei ut til Vesterøyas flotte badeplasser og turområder. Barneskole, barnehage, ungdomsskole og grendehus ligger i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser til sentrum.

Tomt

12353.7 m², eiet

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser. Noe naturtomt og noe er opparbeidet med plen og diverse busker og trær. Borettslaget har også lekeplasser.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger garasjeplass til alle leilighetene i borettslaget. Det er også lademuligheter for el-bil, kostnader vil variere ut ifra forbruk.

Det er også egen gjesteparkering i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sogner til Ormestad skole og Varden Ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Skagerak International School og Sandefjord Videregående Skole.

Barnehager:

Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.

- Ormestad barnehage (3-5 år) ca. 0,3 km unna boligen
- Ringkollen barnehage (1-5 år) ca. 0,5 km unna boligen
- Vardenlia barnehage (1-4 år) ca. 0,6 km unna boligen

Skolekrets

Ormestad barneskole, Varden ungdomsskole og Varden barnehage. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ringkollgrenda og ligger ca. 100 meter fra eiendommen. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlig avganger. Perfekt for de som pendler til og fra jobb. Med bil fra Ringkollen er det ca. 7 min til sentrum og ca. 16 min til Sandefjord Lufthavn. Det er også kort vei til både Larvik og Tønsberg.

ENERGI

Oppvarming

Panelovn på badetrom.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen da det selges som dødsbo, men selger opplyser om et strømforbruk på ca. 9500 kWh for år 2024. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt - unknown

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 819 172 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 276 688 pr 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er p.t. ingen eiendomsskatt i Sandefjord kommune.

Andre utgifter

Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV/Internett via Telenor T-We. Kostnaden betales gjennom felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av samme årsak.

Det foreligger innflyttings tillatelse fra 1977.

Det foreligger ferdigattest for riving og gjenoppføring av bod fra 2014.

Det foreligger ferdigattest for montering av trappeheis i henhold til vedtak av 21.3.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Varden del 1-2-3-4 (ID: 19760009), datert 26.08.1976 og er en eldre reguleringsplan.

Eiendommen er i planen regulert til:

- Boliger.

Eiendommen ligger også i et område som ikke er regulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til:

- Boligebebyggelse nåværende, hensyn friluftsliv, blå/grønnstruktur nåværende, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) og ras- og skredfare.

Hensynssoner/faresoner:

Eiendommen ligger innenfor hensynssone hensyn friluftsliv, blå/grønnstruktur nåværende, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) og ras- og skredfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Eiendommen ligger i hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Deler av eiendommen er avsatt til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Offentligrettslig pålegg

Det kan komme fremtidige krav om montering av vannmåler i Sandefjord kommune.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/115/104:

07.04.1976 - Dokumentnr: 2371 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET
GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten inneholder bestemmelser om at kommunen har rettigheter til å kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller offentlig bruk.

07.04.1976 - Dokumentnr: 2371 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER
M.V

Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler at kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over fellestomten.

02.02.2017 - Dokumentnr: 99119 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807
Kommunen er uten ansvar for skader på garasje med avstand mindre enn fire meter fra vann- og avløpsledninger
Bestemmelse om anlegg av ledninger
Erklæring tinglyst på borettslagets eiendom ifbm. oppføring av garasjer. Bestemmelsene innebærer at alle ledningene som kommer under garasjen skal legges om til nye ledninger før garasjene blir bygget. Servitutten kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandefjord kommune.

24.02.1976 - Dokumentnr: 1267 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0710 Gnr:115 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1672882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:115 Bnr:104

01.01.2024 - Dokumentnr: 396320 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:115 Bnr:104

Adgang til utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eierne kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Radon

Leiligheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Boligen ligger i boligbygg med flere boenheter. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 194

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader kr 2.407,- pr. md.
- Kapitalkostnader kr 2.147,- pr. md.
- Kabel TV kr 490,- pr. md.
- Garasje kr 150,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer: Betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring av bygningene, kabel-tv og internett fra Telenor, utvendig vedlikehold, strøm på fellesarealer, brøyting og honorarer til styret og forretningsfører.

Andel Fellesgjeld

Kr 188 142

Fellesgjeld pr. dato 04.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har p.t. tre lån.

Andel fellesgjeld for denne leiligheten er pr.

04.12.2025: 188 142,-

Informasjon om lån - Lån I:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11479210
Nominell rente (flyt): 4,30 %
Innfrielsesår: 2033
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.12.2025: kr 9 599 762
Andel av saldo: kr 65 196
IN-ordning: Nei

Lån II (Garasjelån):

Bank: Sparebank1
Lånenummer: 2480.84.47882
Nominell rente (flyt): 4,60 %
Innfrielsesår: 2047
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.12.2025: kr 12 778 301
Andel av saldo: kr 86 782
IN-ordning: Nei

Lån III:

Bank: Sparebank1
Lånenummer: 2480.93.81583
Nominell rente (flyt): 4,80 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.12.2025: kr 5 324 973
Andel av saldo: kr 36 164
IN-ordning: Nei

Det er ikke avtalt IN-ordning (Individuell nedbetaling) på lånene.

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld pr. 04.12.2025: 188 142,-

Informasjon om lån - Lån I:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11479210
Nominell rente (flyt): 4,30 %
Innfrielsesår: 2033
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.12.2025: kr 9 599 762
Andel av saldo: kr 65 196
IN-ordning: Nei

Lån II (Garasjelån):

Bank: Sparebank1
Lånenummer: 2480.84.47882
Nominell rente (flyt): 4,60 %
Innfrielsesår: 2047
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.12.2025: kr 12 778 301
Andel av saldo: kr 86 782
IN-ordning: Nei

Lån III:

Bank: Sparebank1
Lånenummer: 2480.93.81583
Nominell rente (flyt): 4,80 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet

Saldo pr 01.12.2025: kr 5 324 973

Andel av saldo: kr 36 164

IN-ordning: Nei

Det er ikke avtalt IN-ordning (Individuell nedbetaling) på lånene.

Andel fellesformue

Kr 21 479

Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Ringkollen Borettslag Orgnr. 951212148

Om borettslaget

Ringkollen Borettslag, orgnr. 951212148. Gnr. 115, bnr.106 i Sandefjord kommune.
Borettslaget består av 153 andeler.

Forretningsfører er Solibo AS. Forkjøpsretten er knyttet til Boligbyggelaget USBL.

Borettslaget har felles forsikring i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 91443412.

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

Det medfølger garasjeplass til alle leilighetene i borettslaget. Forretningsfører opplyser om lademuligheter for el-bil og egen gjesteparkering. Det må påregnes dugnad og trappevask iht. ordensreglementet.

Årsresultatet for 2024 var kr. 913 350,- og ble overført annen EK. Det er ikke opplyst om budsjett for 2025.

Borettslaget har p.t. tre lån.

Andel fellesgjeld for denne leiligheten er pr. 04.12.2025: 188 142,-

Det er ikke avtalt IN-ordning (Individuell nedbetaling) på lånene. Mer informasjon om lånebetingelser står under "Lånebetingelser fellesgjeld".

Sikringsordning fellesgjeld

Laget er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelshavere kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader og dette vil kunne føre til økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter

budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes som ny andelshaver i borettslaget. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny andelseier blir andelen solgt videre for kjøpers regning og risiko.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i borettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett

Påkostninger de siste år:
- Satt opp garasjer tilknyttet borettslaget.

Planlagt arbeid fremover:
Styreleder opplyser at det ikke er større prosjekter på gang i borettslaget. Det er planlagt en økning på felleskostnadene på ca. 100,- fra 01.01.2026, men dette kunne variere i forhold til størrelse på leiligheten. Dette er grunnet økte priser og kostnader knyttet til drift av borettslaget.

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Dyrehold, bortsett fra førerhund for svaksynte, er ikke tillatt. De som idag har skriftlig tillatelse til dyrehold kan beholder dyret så lenge det lever. Det er også spesifisert videre i ordensreglene angående dyrehold, se vedlagte ordensregler.
Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnader og trappevask i borettslaget.
Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill i borettslaget.

Forretningsfører

Solibo AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 000 000

Fellesgjeld

Kr 188 142

Totalpris

Kr 2 198 032

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 890,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 001 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 009 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Eiendommen/leiligheten selges på vegne av dødsbo, og arvingene har derfor begrenset kjennskap til dens

stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

Eiendommen/leiligheten selges også etter fullmakt, og fullmaktsgiver har ikke supplert salgsinformasjonen selv. Fullmektigen har ikke selv bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til dens stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantdokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmeidler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet,

innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 91443412

Selger

Bjørn Arne Syvertsen
Ivar Bjørklund

Oppdragsansvarlig

Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler
erik.johannessen@sormegleren.no
Tlf: 930 37 690

Ansvarlig megler

Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler
erik.johannessen@sormegleren.no
Tlf: 930 37 690

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen
27

Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeqleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

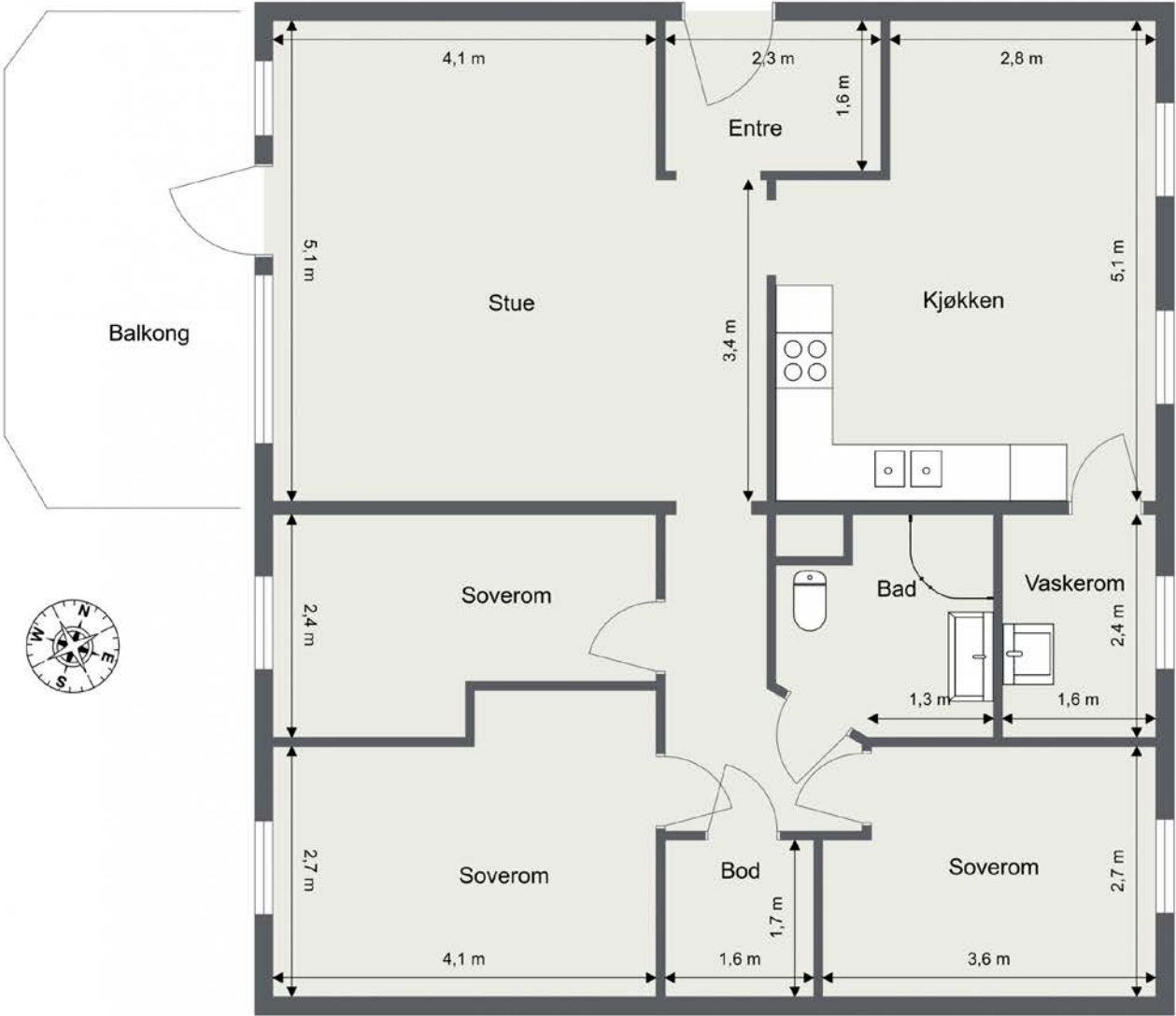
64250047

Salgsoppgavedato

05.01.2026

Ringkollen 11B

3. Etasje





Innholdsrik og gjennomgående toppleilighet på Ringkollen.



Den flotte innglassede balkongen er vestvendt med gode solforhold og uten innsyn.



Lys og åpen stue med gode møbleringsmuligheter.



Stuen er lys og har stilrene farger på vegg og gulv.



Her har du god plass til sofa, stuebord og tv-møblement.



De store vinduene sørger for rikelig med lysinnslipp.



De store vinduene sørger for rikelig med lysinnslipp.



Med direkte utgang til balkongen får man en naturlig forlengelse av stuen.



Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3 og bad



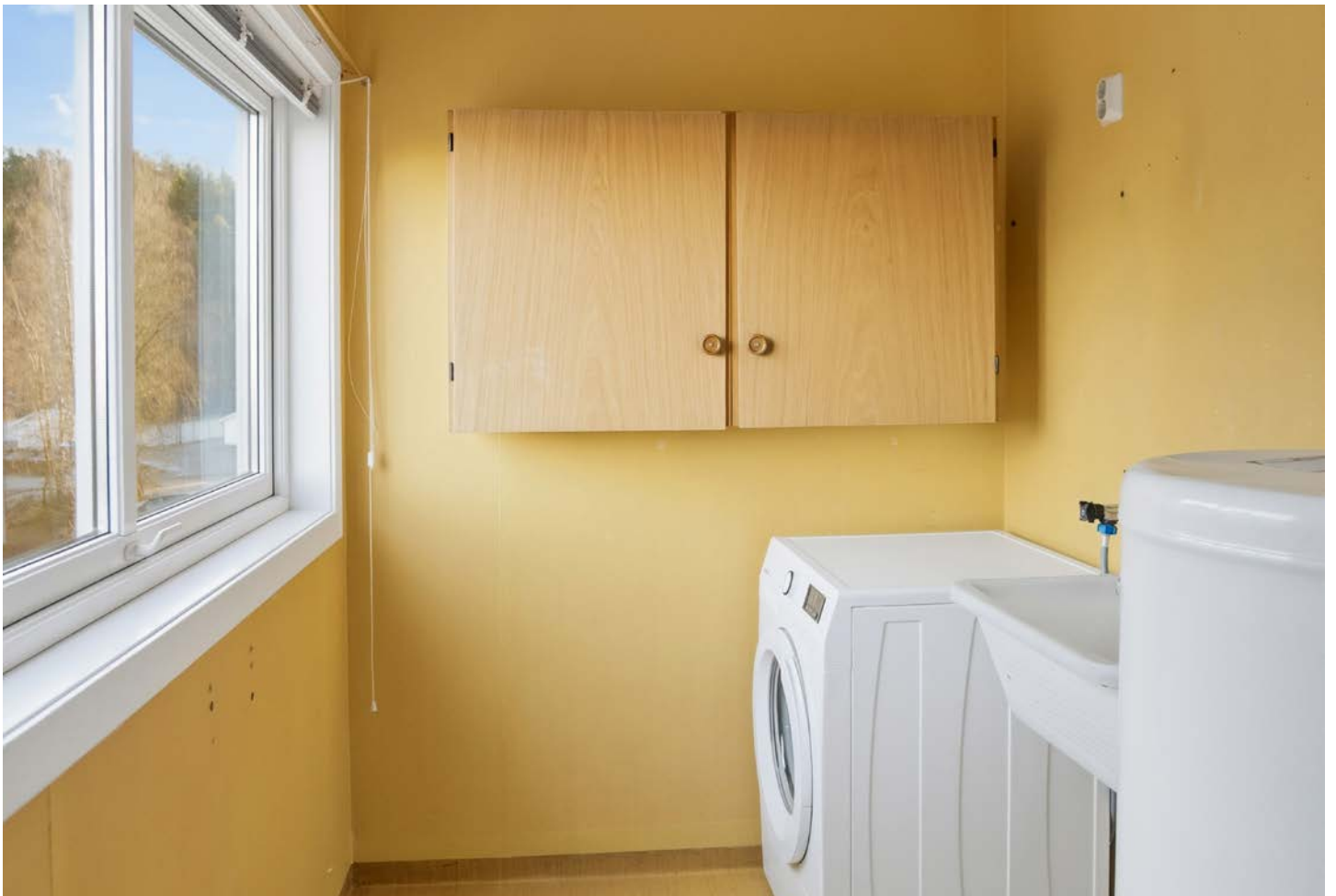
Romslig kjøkken med mye skap- og benkplass, perfekt for den som er glad i å lage mat. Av hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, alle hvitevarene medfølger leiligheten.



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.



Det er god plass til spisebord på kjøkkenet. De to store vinduene sørger for naturlig arbeidslys.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vaskemaskinen medfølger leiligheten.



Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og nattbord.



Her har du god plass til klær og oppbevaring.



Soverom nr. 2 passer perfekt som barnerom eller gjesterom.



Med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.



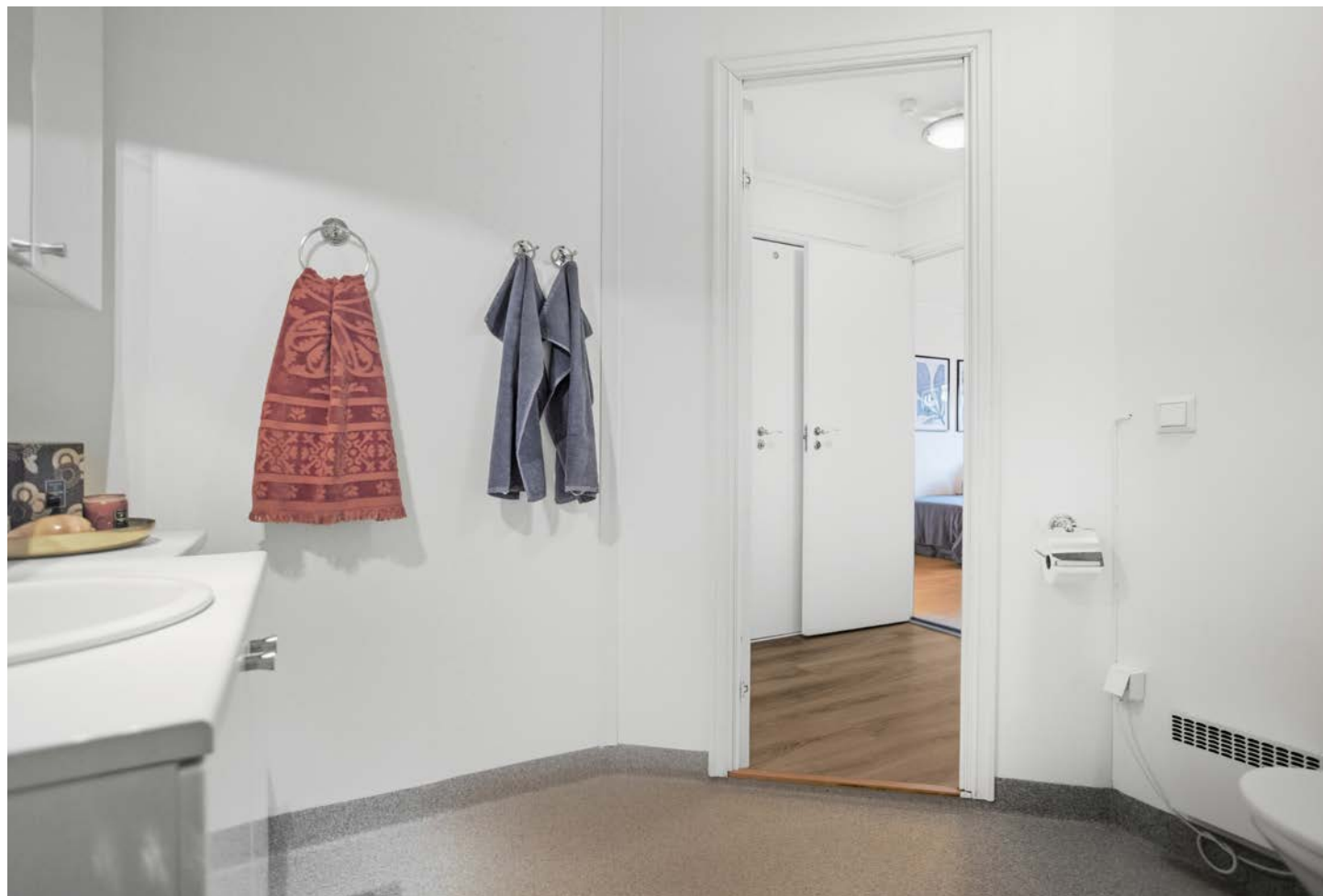
Alle soverommene har store vinduer. De to største soverommene har laminatgulv, kun det minste soverommet har vegg-til-vegg-teppe.



Soverom nr 3 kan fungere ypperlig som hjemmekontor.



Badet er innredet med toalett og dusjvegger/hjørne og innredning med nedfelt servant.





Entreen gir et fint førsteinntrykk av leiligheten. I entreen er det plass til oppheng av yttertøy og plass til sko.



Velkommen inn!

Nabolagsprofil

Ringkollen 11B - Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Ringkollgrenda Linje 172	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.8 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	9 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

Skoler

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min 3.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 5.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

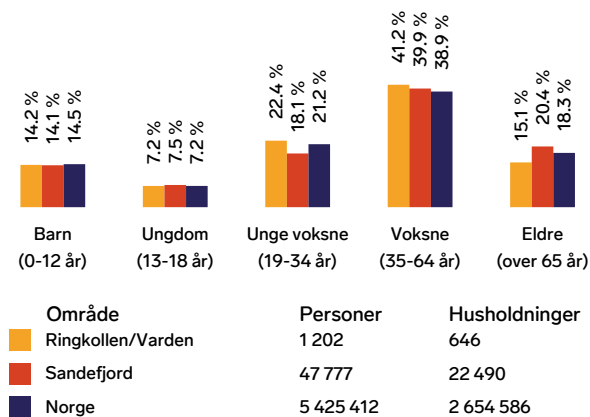
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	1 min 0.3 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kamfjordjordet	19 min
Meny Indre Havn PostNord	21 min 1.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

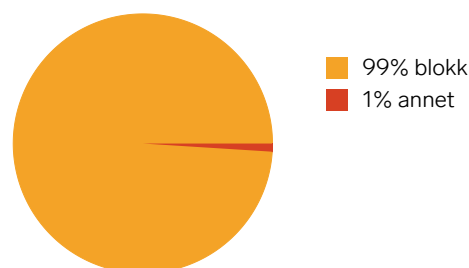
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

Sport

 Varden balløkke og akebakke	2 min 
Ballspill	0.1 km
 Ormestadhallen	5 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 Fresh Fitness Sandefjord	21 min 
 EVO Sandefjord Øst	21 min 

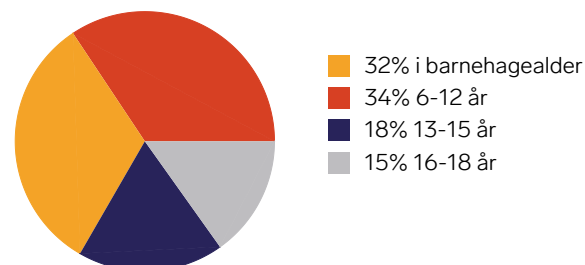
Boligmasse



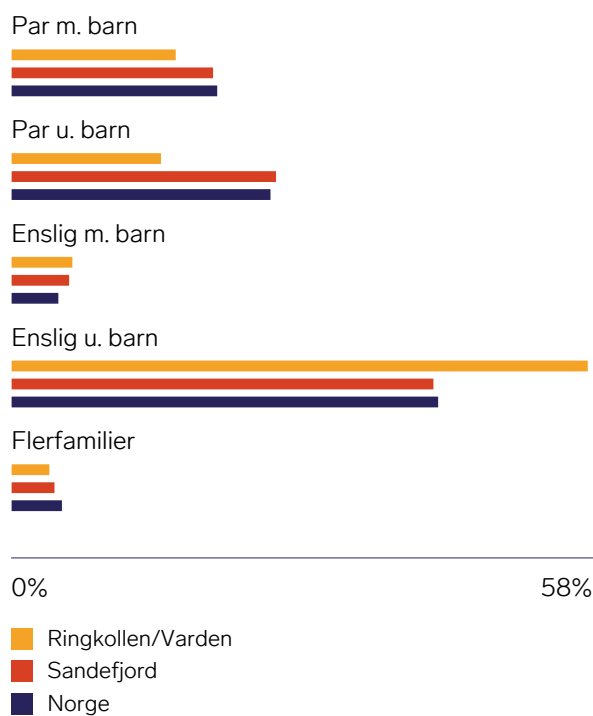
Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min 
 Apotek 1 Indre Havn	22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

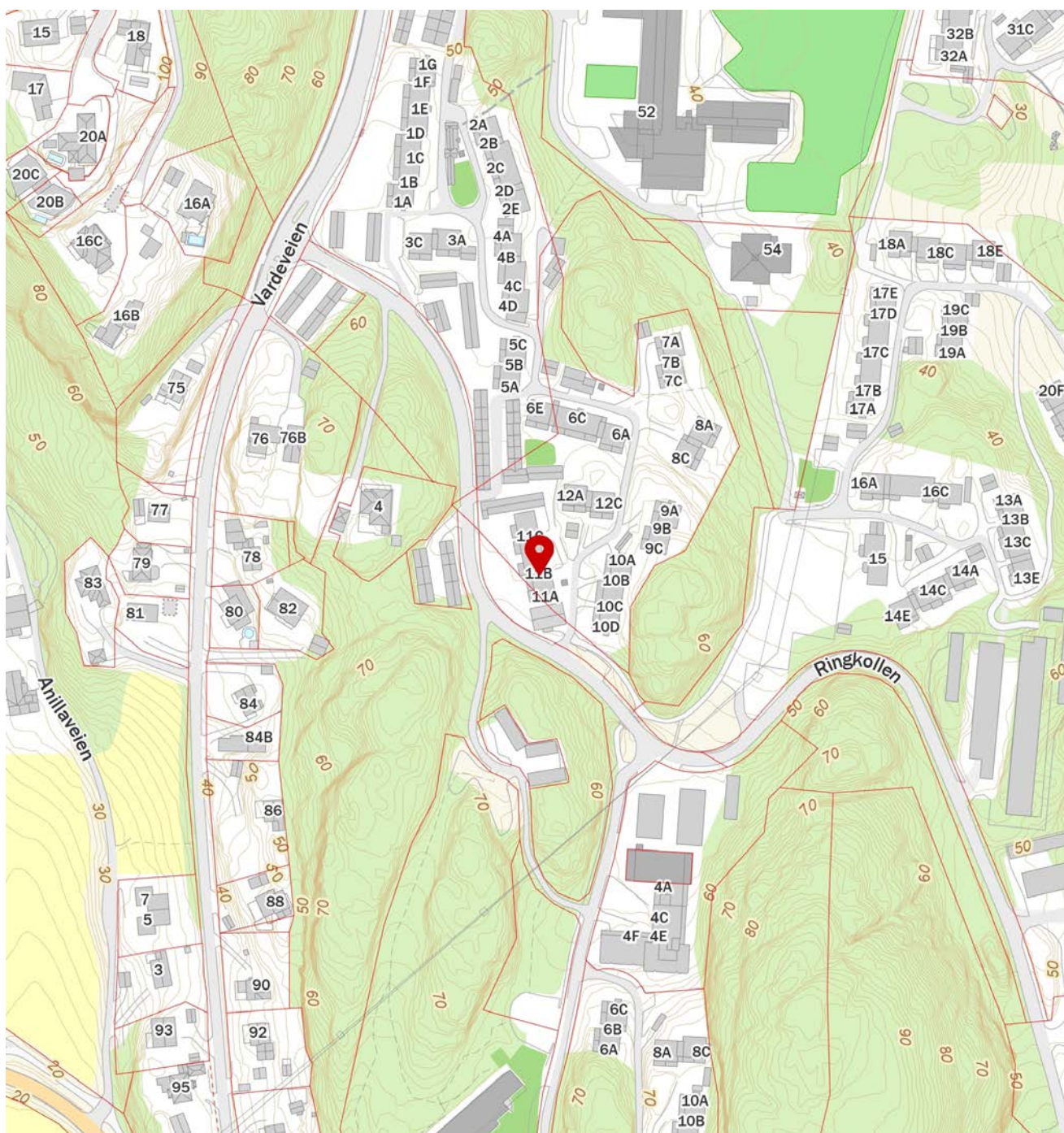
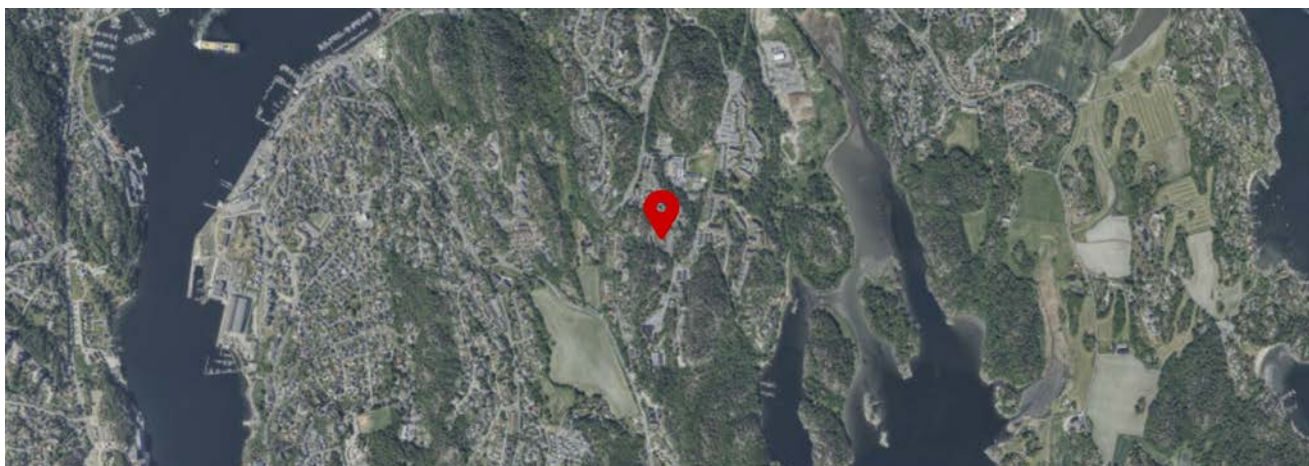


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Ringkollen 11 B, 3227 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 115, bnr. 104

Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 22008-1318

Referansenummer: VJ1117

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

KONKLUSJON STANDARD:

Leilighet i toppetasje i lavblokk. Boligen har vinduer med 2 lags glass. Malt ytterdør og balkongdør. Det er inn glasset balkong. Innvendig er det fliser i entreen og laminatgolv. På soverommene er det tepper. Veggene er tapetserte og malte. Himlingen er av malt betongdekke. Innerdørene er malte glatte. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger. Badet har vinylbelegg på gulvet og malte plater og baderomsplater på veggene. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er vannledninger av kobber, avløpsledninger av plast og 200 liters varmtvannstank. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er i brukbar stand både utvendig og innvendig. Innvendige overflater er noe umoderne. Vaskerommet er gammelt og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet har vinylbelegg fra 2010 og baderomsplater i dusjsone, sluket er eldre. Det er tett under dusjveggen slik at evt. lekkasjevann ikke kan renne til sluk. Boligen har eldre vann og avløpsledninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. alu Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong utenfor stuen

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det golv av laminat, teppe og fliser. Veggene har tapetserte malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og vaskerom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmt vannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukningsapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

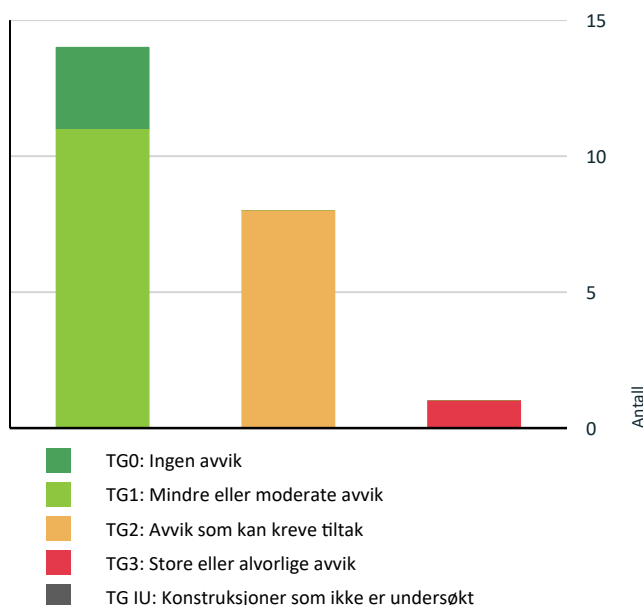
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

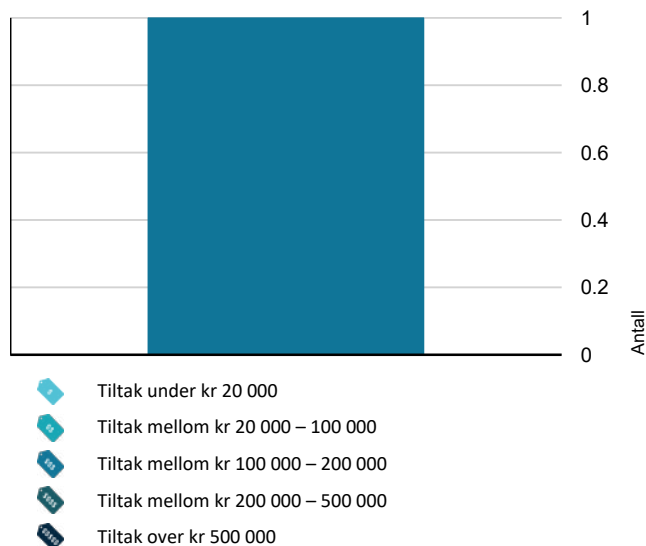
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. alu

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor stuen

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har tapetserte malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og vaskerom.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett ved dusjvegg slik at vann utenfor dusj sonen ikke kan renne til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Lage åpning under dusjvegger

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er lagt nytt vinylbelegg i 2010, men sluket er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling på undersiden av benkeplaten i framkant

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.
1976

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

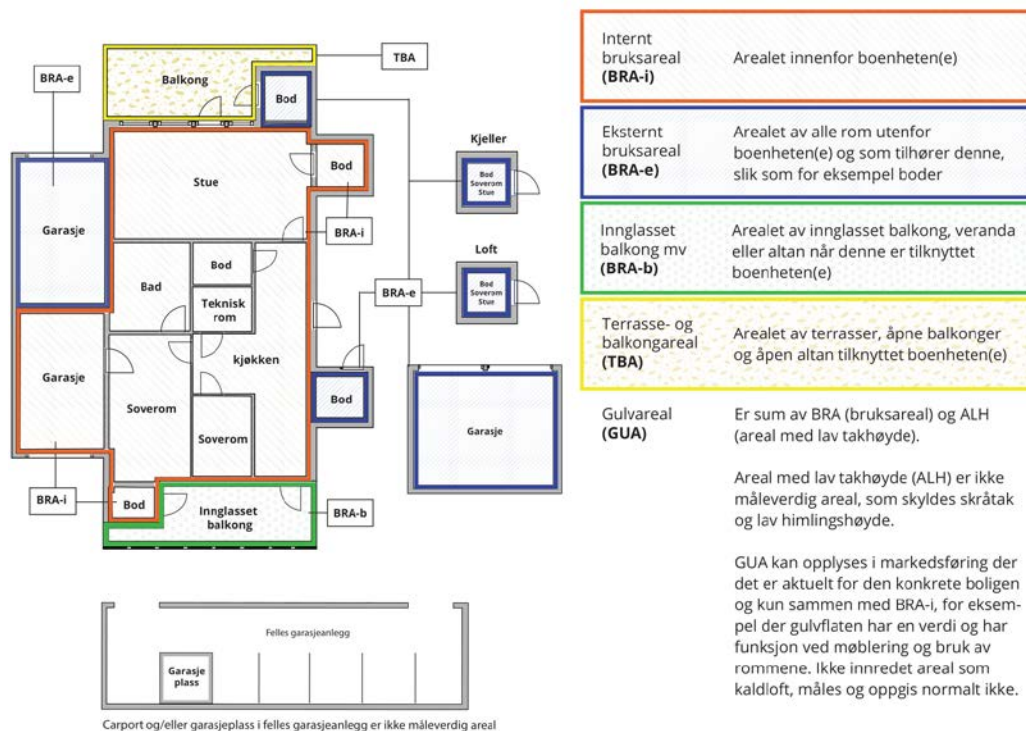
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	19	13	130	
SUM	98	19	13		
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, bad		Innglasset balkong

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i gangen på 2m², bod ute på 3 m² og garasje på 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	104		0	12353.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringkollen 11 B

Hjemmelshaver

Ringkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RINGKOLLEN BORETTSLAG	951212148			Herold Kari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

138

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3. etasje i lavblokk beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ1117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ringkollen 11B, 3227 SANDEFJORD

04 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringkollen 11B	Ringkollen 11B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Våren 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Syvertsen, Bjørn Arne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon om leiligheten som jeg tenker kan være relevant for kjøper, da jeg selv ikke har bebodd den.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95671492

Egenerklæringsskjema

Name

Syvertsen, Bjørn Arne

Date

2025-12-04

Identification

 bankID Syvertsen, Bjørn Arne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

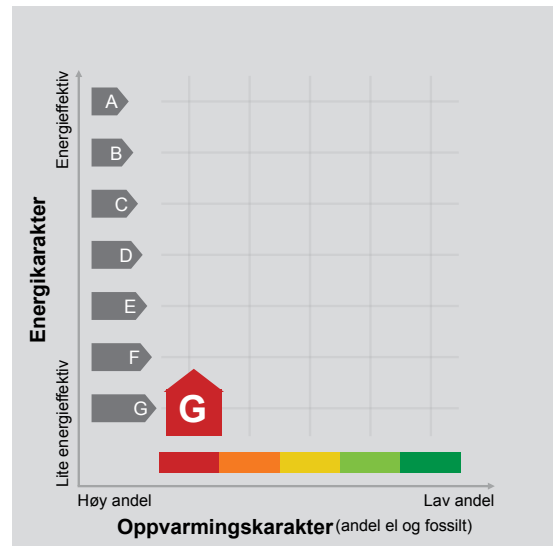
Syvertsen, Bjørn Arne

04/12-2025
15:46:09

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Ringkollen 11B
Postnummer	3227
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162382861
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-237202
Dato	18.12.2025



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

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

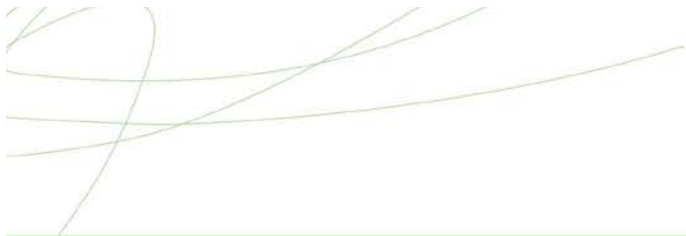
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> finner du mer informasjon om energimerking. ~~På siden~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

**Eiendomsmegler Norge**

E-post: emilie.sanne@sormegleren.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Ringkollen Borettslag****Megleropplysninger**

04.12.2025

Vi viser til forespørsel av 04.12.25

Boligselskap:	Ringkollen Borettslag
Organisasjonsnr:	951 212 148
Gnr./bnr:	115 / 106
Eier(e):	Kari Herold
Seksjons-/andelsnr:	138
Adresse:	Ringkollen 11B, 3227 Sandefjord

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ringkollenborettslag
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/ringkollenborettslag/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 91443412
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer i bolig-byggerlaget. Anmodning om utlysning sendes USBL.
- **Tomt:** Eiet, 12 354 m²
- **Parkering:** Det medfølger garasje til alle leilighetene i borettslaget. Lademulighet for el-bil. Egen gjesteparkering.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11479210
Nominell rente (flyt):	4,30 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.12.2025:	kr 9 599 762
Andel av saldo:	kr 65 196
IN-ordning:	Nei

Lån II (Garasjelån):

Bank:	Sparebank1
Lånenummer:	2480.84.47882
Nominell rente (flyt):	4,60 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.12.2025:	kr 12 778 301
Andel av saldo:	kr 86 782
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	Sparebank1
Lånenummer:	2480.93.81583
Nominell rente (flyt):	4,80 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.12.2025:	kr 5 324 973
Andel av saldo:	kr 36 164
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 188 142

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 2.407,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 2.147,- pr. md.
Kabel TV	kr 490,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.194,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:

Felles bygningsforsikring, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 479	kr 195 716

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

 BankID Signing
Monika Charlotta Jonsson
2025-02-06

 BankID Signing
John Pettersen
2025-02-07

 BankID Signing
Petter Sparktander-Bull Brynhild
2025-02-07

 BankID Signing
Barbro-Charlott Sender
2025-02-07

 BankID Signing
Kenneth Lipski
2025-02-10

Årsregnskap for
RINGKOLLEN BORETTSLAG

951212148

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 787 122	
Sum driftsinntekter		8 787 122	
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-286 632	-213 892
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-193 455	-217 563
Annen driftskostnad	5	-6 172 715	-5 161 183
Sum driftskostnader		-6 652 802	-5 592 638
Driftsresultat		2 134 321	2 351 508
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		85 259	41 321
Annen finansinntekt		64 150	25 345
Sum finansinntekter		149 409	66 666
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 370 380	-1 191 610
Sum finanskostnader		-1 370 380	-1 191 610
Netto finans		-1 220 971	-1 124 944
Arsresultat		913 350	1 226 564
Overføringer			
Annen egenkapital		913 350	1 226 564
Sum overføringer		913 350	1 226 564

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Maskiner og anlegg

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

4	89 815 877	89 985 224
4	0	366 787
	89 815 877	90 352 011
	89 815 877	90 352 011
6	50 068	104 957
6	593 320	679 811
	643 388	784 768
6	3 350 179	3 308 060
	3 350 179	3 308 060
	3 993 566	4 092 827
	93 809 444	94 444 839

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

Øvrig langsiktig gjeld

Sum annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2024

7

15 300

15 300

15 300

15 300

7

58 223 417

57 310 067

58 223 417

57 310 067

58 238 717

57 325 367

8

29 064 621

30 488 970

8

5 921 650

5 921 650

8

34 986 271

36 410 620

6

452 968

593 438

6

3 506

0

6

127 981

115 413

584 456

708 851

35 570 727

37 119 471

93 809 444

94 444 839

SANDEFJORD, 06.02.2025

Barbro-Charlott Sender
styrets leder

John Pettersen
styremedlem

Petter Sparktander-Bull
Brynhildsen
styremedlem

Monika Charlotta Jonsson
styremedlem

Kenneth Lipski
styremedlem

Per Enger
varamedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretal

Felleskostnader

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader er økt med 10,% i 2024. I tillegg er det inntekter på kr. 50.000 som gjelder salg av driftsmidler.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	251 211	187 460
Arbeidsgiveravgift	35 421	26 432
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	286 632	213 892

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang i året	
Avgang i året	-482 165
Anskaffelseskost 31.12.	90 154 571
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-338 693
Balanseført verdi per 31.12.	89 815 877
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	193 455

Note 5 - Forsikring

Bokført kostnad forsikring 2024 kr. 1 021 927

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler 01.01	3 383 976	1 408 419
Årets resultat	913 350	1 226 564
Avdrag pantegjeld Husbanken	-973 646	-2 455 154
Avdrag næringslån Garasjer	-329 031	-314 378
Lån infrastruktur	0	-1 716 378
Nytt lån		5 600 000
Avdrag nytt lån	-121 672	-58 340
Påløpte avdrag	246 378	272 712
Tap driftsmidler	62 679	
Avskrivninger	193 455	217 5636
Årets endring i disponible midler	33 621	1 975 557
Disponible midler	3 409 110	3 383 976

Spesifikasjon av omløpsmidler

	2024	2023
Omløpsmidler	3 993 566	4 092 827
Kortsiktig gjeld	-584 456	-708 851
Sum disponible midler	3 409 110	3 383 976

Note 7 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	15 300	57 310 067	57 325 367
Årsresultat	0	913 350	913 350
Egenkapital 31.12.2024	15 300	58 223 417	58 238 717

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

 BankID Signing
Monika Charlotta Jonsson
2025-02-06

 BankID Signing
John Pettersen
2025-02-07

 BankID Signing
Petter Sparktander-Bull Brynhild
2025-02-07

 BankID Signing
Barbro-Charlott Sender
2025-02-07

 BankID Signing
Kenneth Lipski
2025-02-10

05 0 1 3 0 1 1

0

Mer om gjeld

Lån Husbanken med lånennummer 11479210 har pr 31.12.2024 en saldo på kr 10.609.679 og flytende rente på 4,687% og 4,677 %

Fastrentelån i Sparebank1 Sørøst-Norge AS med lånennummer 2480.84.47882 har pr. 31.12.2024 en saldo på kr. 10.363.301.

Fastrentelån i Sparebank1 Sørøst-Norge AS med lånennummer 2480.93.81583 har pr. 31.12.2024 en saldo på kr. 5.419.988

GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL 2025

GENERALFORSAMLING I RINGKOLLEN BORETTSLAG AL

Ordinær generalforsamling ble avholdt i Ringkollen borettslag den 27. mars 2025 kl. 18.00 på Varden Ungdomsskole. Skriftlig innkalling ble sendt andelseiere og fremleietakere den 11. mars 2025.

Barbro-Charlott Sender åpnet møtet og ønsket velkommen.

Følgende dagsorden ble presentert:

- 1 **Konstituering**
- 2 **Årsberetning**
- 3 **Årsregnskapet med revisors beretning og budsjett**
- 4 **Saker til behandling**
 - 4.1 Bytte av revisor (innmeldt av styret)
- 5 **Valg**
- 6 **Honorar og godtgjørelse til styret**
- 7 **Saker til orientering**

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse og fullmakter
- 1.5 Valg av andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Barbro-Charlott Sender foreslås til møteleder og Petter Brynhildsen til sekretær.

Vedtak: Barbro-Charlott Sender og Petter Brynhildsen enstemmig valgt.

1.2 Godkjenning av innkalling

Det var ingen merknader til innkallingen

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Det var ingen merknader til dagsorden.

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent.

1.4 Opptak av navnefortegnelse og fullmakter

Ifølge navnefortegnelsen møtte 23 personer, hvorav 20 andelseiere. Ingen fullmakter ble levert.

Vedtak: Det var i alt 20 stemmeberettigede representert.

- 1.5 Valg av andelseier til å medundertegne protokollen
Anita Pettersen og Roy Flemming Dahl ble foreslått til å undertegne protokollen.
Vedtak: Anita Pettersen og Roy Flemming Dahl ble enstemmig valgt.

- 1.6 Valg av tellekorps
Per Enger og Charlotta Jonnsson ble foreslått til tellekorps
Vedtak: Per Enger og Charlotta Jonnsson ble enstemmig valgt.

2. Årsberetning

Årsberetningen for 2024 var utsendt sammen med innkallingen.
Møteleder gikk gjennom hovedpunktene i årsberetningen som følgende:

- Virksomhet, beliggenhet og antall leiligheter
- Forretningsfører var Sparebank1 Regnskapshuset
- Revisor var som tidligere FGH Revisjon
- 10 styremøter / 102 saker behandlet
- 8 leiligheter er solgt i 2024
- Inntektene var kr 8.787.122
- Driftskostnadene var kr 6.652.802
- Årsresultat kr 913.350 overført annen EK
- Disponible midler pr 31.12. kr 3.409.110

Vedtak: Styrets årsberetning for 2024 enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap med revisors beretning og budsjett

John Pettersen gikk gjennom regnskapet og kommenterte hovedpostene. Regnskapet viser et resultat på kr. 913.350,- som overføres annen egenkapitalen.
Budsjett for 2025 ble gjennomgått sammen med regnskapet.

Konklusjonen i Revisors beretning ble lest opp. Det var ikke noe ønske om at hele beretningen ble opplest.

Vedtak: Regnskapet enstemmig godkjent som lagets regnskap for 2024.
Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent som lagets budsjett for 2025. Revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Saker til behandling

4.1 Bytte av revisor

Det ble orientert om at styret jobber med å innhente tilbud på forretningsførsel og revisjon, da det nå er ca. 10 år siden forrige gang det ble sjekket priser på disse tjenestene. Styret kan inngå avtale om forretningsførsel for laget. Revisor skal velges av generalforsamlingen

Styret fremmer derfor følgende forslag til saken:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på revisjonstjenester for laget og dersom de finner det hensiktsmessig også å si opp nåværende avtale og inngå ny avtale med revisjonsselskap for revisjon av borettslagets regnskap

Vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud på revisjonstjenester, samt si opp nåværende avtale og inngå ny avtale med revisjonsselskap for revisjon av borettslagets regnskap

5. Valg og Honorar

Valgkomiteen har bestått av Synnøve Simonsen og Lene Merete Elgesem

Styret har i 2024 bestått av følgende:

Styreleder: *Barbro-Charlott Sender

Styremedlemmer: *John Pettersen
*Petter Brynhildsen
Charlotta Jonnson
Kenneth Lipski

Varamedlem: *Per Enger

*De som er markert med * foran navnet er på valg.*

Valgkomiteens forslag ble fremmet av valgkomiteens representant, Synnøve Simonsen.

Som styremedlemmer har valgkomiteen fremmet følgende:

Barbro-Charlott Sender (Gjenvalg) (2 år) Styreleder

Vedtak: Barbro-Charlott Sender ble enstemmig valgt som styreleder

Som styremedlemmer ble det foreslått:

John Pettersen (Gjenvalg) (2 år)
Petter Brynhildsen (Gjenvalg) (2 år)

Vedtak: John Pettersen og Petter Brynhildsen ble enstemmig valgt som styremedlemmer

Som varamedlemmer ble det foreslått:

Roy Flemming Dahl (ny) (1 år)
Per Enger (Gjenvalg) (1 år)

Det kom ingen andre forslag.

Vedtak: Roy Flemming Dahl og Per Enger ble enstemmig valgt som varamedlemmer.

Det nye styret ble enstemmig valgt og er da som følger:

Styreleder: Barbro-Charlott Sender

Styremedlemmer: John Pettersen
Petter Brynhildsen
Charlotta Jonnsson
Kenneth Lipski

Varamedlem: Roy Flemming Dahl
Per Enger

Forslag til nye valgkomite:

Synnøve Simonsen (ny)	(1 år)
Arnfinn Buer (ny)	(1 år)

Vedtak: Synnøve Simonsen og Arnfinn Buer ble enstemmig valgt til valgkomité for neste periode.

Forslag til øking av honorar og godtgjørelse til styret:

Honorar for styremedlemmer har ikke blitt justert siden generalforsamlingen i 2021.

Valgkomiteen foreslår at honorar reguleres med utgangspunkt i konsumprisindeksen for 2024, som var 4,5 %, det tilsvarer kr. 8.436,-

Vedtak: Honorar og godtgjørelser for styremedlemmer økes med 4,5%

6. Saker til orientering

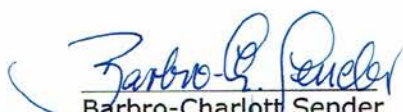
Etter spørsmål fra tilstedeværende ble det opplyst at Dugnad er planlagt til etter påske. Informasjonen om det legges i postkassen.
Det ble oppfordret at alle som kan og er frisk skulle delta og bidra til trivsel i laget.

Møteleder informerte om at Håndfreser ble satt i stand igjen og er nå i orden og klar for utlån til beboere kommende vinter.

Grunnet for lite parkeringsplasser blir beboer bedt om (de som ikke har bil) å stille de ledige garasjene til disposisjon for utleie. Styret kan være behjelpelig med formidling og inngåelse av leieavtale.

Protokollen sendes ut til alle andelseiere.

Møtet ble hevet kl. 19.06


Barbro-Charlott Sender
Møteleder


Petter Brynhildsen
sekretær


Anita Pettersen
Valgt representant


Roy Flemming Dahl

Innkalling til generalforsamling i Ringkollen borettslag

Det inviteres herved til deltakelse på årets generalforsamling i Ringkollen borettslag.

Tid: **Torsdag, 27. mars 2025 kl. 18.00**
Sted: **Varden Ungdomsskole, i aulaen.**

Dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse og fullmakter
- 1.5 Valg av andelseier til å medundertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2. Årsberetning

3. Årsregnskapet med revisors beretning og budsjett

4. Saker til behandling

5. Valg og Honorar

6. Generell orientering

Det blir servert wienerbrød og kaffe på generalforsamlingen.

ALLE ER HJERTELEG VELKOMNE!



Vedlegg: Årsregnskap, årsberetning og revisors beretning

ORDENSREGLER FOR RINGKOLLEN BORETTSLAG AL

Godkjent av styret i Ringkollen Borettslag AL



§ 1

Det er i alles interesse at det til en hver tid hersker ro, orden og renslighet innenfor lagets eiendom. Etter kl. 2300 skal det være stille i trappeoppganger og ute på gårdsplasser.

Musikkøvelser, (spilling av musikk) banking, snekring, boring og ting som lager mye støy, er ikke tillatt etter kl. 2000. Det skal vises størst mulig hensyn, slik at unødig bråk og irritasjon forøvrig kan unngås. Det skal vises tilbørlig opptreden overfor naboer, vaktmester og styret. Det skal være absolutt ro etter kl. 2300. Ved særskilt behov, kontakt dine naboer.

§ 2

Lek o.l. må ikke forekomme i trappeoppganger. Det må vises varsomhet med lagets eiendommer, slik at ikke beplantninger, vegger i trappeoppganger m.m. blir ødelagt eller tilgriset. Andelseiere er personlig ansvarlig og erstatningspliktige for hærverk på lagets eiendom.

§ 3

Kjøring med motorsykkel eller moped inne på borettslagets område er strengt forbudt. Likeså kjøring med bil, bortsett fra nødvendig på- og avlesning, og begrenset parkering for funksjonshemmede som fremviser offentlig tillatelse. Parkeringstillatelse kan innhentes dersom det er særskilt behov for dette når av/pålesning tar lengre tid, som for eksempel ved inn/utflytting.

Parkering skal bare finne sted på de angitte parkeringsplassene og bare innenfor de oppmerkede feltene. Disse er begrenset til gjesteparkering, men kan i nødvendig grad brukes til korttidsparkering ved av og pålesning. Beboernes kjøretøy/er skal ellers være parkert i garasjene/carportene. I tilfeller dette ikke er mulig dvs. (eieren har for store, eller flere biler) skal parkeringstillatelse innhentes fra styret. Denne tillatelsen oppbevares synlig i bilen. Det anmodes om at beboerne leier ledige garasjer.

Borettsshaverne er ansvarlig for sine gjesters parkering. Uregistrert kjøretøy, tilhengere og lignende kan ikke stå parkert på oppmerkede felter. Dette kan medføre store bøter.

§ 4

Det må ikke ristes, luftes, bankes eller henges tøy ute på fellesområder på helligdager. Det er tillatt å tørke tøy på balkongen under rekkverkhøyde. Lufting av klær og sengetøy skal foretas på hverdager. All tørking, risting og banking fra balkonger i nærheten av tøyvask og fra trappeoppganger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tepper etc. over balkong-rekkverket for lufting og tørking.

§ 5

Trappeoppganger skal til enhver tid holdes rene og i orden. Regelmessig vask av trapper og vegger i fellesgangen organiseres av beboerne i den enkelte oppgang. Beboerne i hver oppgang skal sørge for at det velges en tillitsvalgt i hver oppgang som organiserer og tilrettelegger for renhold og orden i oppgangen.

Det skal vaskes minst en gang i uken eller etter behov. De som på grunn av sykdom eller lignende ikke selv er i stand til å vaske må sørge for å leie inn hjelp til dette for egen regning. Hvis ikke dette blir overholdt meldes saken til styret, som vil leie inn renholder for vasking for beboers regning. Stasjonære ting må ikke plasseres i felles trappeganger uten samråd med de øvrige beboere i oppgangen. Sykler, kjelker, møbler, leker o.l. er ikke tillatt. Barnevogner må plasseres på forsvarlig måte i samråd med naboer i oppgangen. Felles inngangsdører skal til en hver tid holdes låst. Hovedrengjøring i fellesoppgangen bør helst besørges i fellesskap minst 1 gang i året.

§ 6

Søppelavfall skal plasseres i de respektive containere som er utplassert i søppelrommene. Matavfall skal pakkes forsvarlig inn og være dryppfritt. Avfallsstoffer som koffert, leketøy, batterier, maling, hvitevarer, byggemateriell, og lignende er strengt forbudt å kaste i containeren. Dette kan leveres på en miljøstasjon. Det er i alles interesse at dette overholdes og at søppelrommene er ryddig og i orden. Det er ikke lov å kaste mat eller lignende fra balkongen eller i trappeoppganger.

§ 7

Grilling er tillatt når det brukes gass eller elektrisk grill. Grilling med grillkull er ikke tillatt på grunn av brannfare og allergireaksjoner.

Oppskyting av fyrverkeri er ikke tillatt inne på borettslagets område.

§ 8

Fotballsparking er ikke tillatt inne på området på grunn av skade på beplantning og vinduer. Badminton, croquet, kubbespill, og mykball er tillatt på fellesområder.

§ 9

Dyrehold, bortsett fra førerhund for svaksynte, er ikke tillatt. De som i dag har skriftlig tillatelse til dyrehold kan beholde dyret så lenge det lever. Lufting av hund, katt etc. må foregå utenfor bo-området. Dyret skal holdes i bånd inne på borettslagets område. Sjenerer dyret naboene, er eieren forpliktet til bortplassere dyret.

§ 9.1.

Det er strengt forbudt å la hunden eller katten legge fra seg ekskrementer på området. Skulle dette allikevel skje, må det umiddelbart fjernes av hundens eller kattens eier/fører. Videre er det strengt forbudt å la hunden/katten løpe fritt på området. Dette for å unngå katteurin og ekskrementer i barnas sandkasser. Dyret må føres av egnede personer i bo-området.

§ 9.2.

Det er ikke tillatt med hunde- /kattehus over balkonghøyde eller på eiendommer som tilhører Ringkollen Borettslag AL.

§ 10

Alle synlige/utvendige arrangementer må godkjennes av styret.

§ 11

Alle borettsshaverne i Ringkollen Borettslag AL oppfordres til å være med på dugnad. Dugnad har vi hver vår hvor vi rydder opp og gjør det rent og trivelig rundt oss på området. Container blir satt ut for alt avfall, unntagen hvitevarer, maling og elektriske artikler.

§ 12

Alle borettsshavere skal ha en skikkelig vedlikeholdt og oppsatt postkasse på anvist sted med tydelig navn på. Inngangsdør skal være tydelig merket med navneskilt. Borettslaget ordner med postkasse og navneskilt ved innflytting.

§ 13

Borettsshaverne må til enhver tid rette seg etter de påbud generalforsamlingen og styret i borettslaget gir. Samtlige borettsshavere har plikt til å melde fra til styret hvis det forekommer overtredelser av dette reglement eller gitte påbud.

§ 14

Vaktmesteren er ansatt i borettslaget og arbeider etter instruks fra RBBL v/styret. Vaktmesteren skal ikke belastes med klager fra beboerne.

Feil ved tekniske anlegg etc. skal meldes til vaktmesteren på tlf. 909 67 806. Arbeidstiden til vaktmester er fra kl. 08.00-16.00 alle hverdager.

§ 15

Innvendige bærevegger kan ikke fjernes.

§ 16

Søknad om fremleie av leilighet må sendes skriftlig til styret.

§ 17

Det er forbudt for alle beboere å gå opp på taket. Kontakt styret/vaktmester dersom det er behov. Skader som følge av ulovelig ferdsel vil bli belastet skadevolder/paraboleier.

§ 18

Alle klager fra beboerne skal være skriftlig og rettes til styret i laget. Ved husbråk o.l. skal politiet kontaktes. Styret har ikke politimyndighet og kan derfor ikke gripe inn ved husbråk, ei heller ved nabokrangel.

Mislighold av ordensreglement kan medføre kostnader for andelseier. Det gjelder spesielt ved søppelavfall på området og i søppelrom, samt for dyrehold.

Dette ordensreglement er revidert og erstatter ordensreglementet av 22.05.03.

**”Alle må gjøre sitt ytterste, for at Ringkollen Borettslag AL
skal være et hyggelig sted å bo!”**

Sandefjord, 29. august 2006
Styret i Ringkollen Borettslag AL

Barbro-Charlott Sender
Styreleder
sign.

Janne Norlund
Nestleder
sign.

Vedtekter

for Ringkollen borettslag org nr 951 212 148.

Tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25 mars 1999, endret den 22 mars 2004, 18.04.2013. Sist endret 24.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret skal engasjere og inngå avtale med forretningsfører.

(3) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 styremedlemmer, og minst 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Tine Stange
tine.Stange@sor.no
Tlf.: 906 78 192



Emil Meyer Nordhagen
emil.nordhagen@sor.no
Tlf.: 992 49 687

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**Eiendom:**

Ringkollen 11B, 3227 SANDEFJORD. Gnr. 115, bnr. 104, andelsnr. 138 i Ringkollen Borettslag med orgnr. 951212148 i Sandefjord kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

