

**aktiv.**

Kongens gate 11 - Snr4, 2.etg, 3210 SANDEFJORD

**Lekker leilighet midt i sentrum -  
heis, balkong mot stille gågate og  
bad fra 2026. Mulighet for leie av  
parkering.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998  
**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 296 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 971,-  
**Selger:** Kongensgate 11 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 92/94 kvm  
**Tomtstr.:** 593.5 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 172, bnr. 162  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1311260019

# Lekker leilighet midt i sentrum - heis, balkong mot stille gågate og bad fra 2026.

Drømmer du om en lys og moderne leilighet midt i sentrum? I Kongens gate 11 får du en flott leilighet i 2. etasje med store åpne rom, delikate overflater og en attraktiv beliggenhet i hjertet av Sandefjord.

Leiligheten har parkett på gulv og malte vegger i moderne farger, samt et lyst kjøkken med god benke- og skaplass. Badet er nyoppusset i 2026 med nye fliser, membran, elektrisk opplegg og innredning. Romslig soverom med god plass til garderobe, og stor bod vegg i vegg som kan brukes som walk-in closet, kontor eller ekstra oppbevaring. Fra stuen åpnes store balkongdører mot balkong med flott utsyn til gågaten. Heis i bygget og mulighet for leie av parkeringsplass i bakgården.

En meget flott leilighet midt i Sandefjord med koselig og rolig gågate rett utenfor stuevinduet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	63
Budsjett f. kostnader .....	67
Vedtekter .....	68
Grunnkart .....	79
Reguleringskart og bestemmelser .....	80
Midlertidlig brukstillatelse .....	84
Byggemeldte tegninger .....	85
Servitutter .....	119
Energiattest .....	134
Nabolagsprofil .....	139
Budskjema .....	147

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 3 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 92 kvm Gang, bad/vaskerom, disponibelt rom, stue/kjøkken og soverom

BRA-e: 2 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal leiligheten:

Bod: 2,2 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Gang: 9,6 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 6 m<sup>2</sup>

Kontor / disponibelt rom: 7 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 51 m<sup>2</sup>

Soverom: 17,7 m<sup>2</sup>

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Badet er imidlertid utvidet noe inn i arealet som på tegninger er angitt som vaskerom. Rommet som er tegnet som vaskerom er i dag flyttet noe mot soverom og utvidet mot gang. Som følge av dette er inngangen til soverom flyttet og har i dag adkomst fra stue.

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

Kommentar:

2021: Montert vindu på soverom.

2026: Renovert bad.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

593.5 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Deler av bygget på baksiden går over eiendomsgrensen og til eiendom gnr. 172 bnr. 167.

**Beliggenhet**

Sandefjord sentrum er et levende, attraktivt og mangfoldig område som tilbyr en unik kombinasjon av moderne bekvemmeligheter og en rik historie. Å bo her betyr å være midt i hjertet av en by som kombinerer småbyens sjarm med storbyens tilbud. Her er noen av fordelene ved å bo i Sandefjord sentrum:

Sentral beliggenhet med nærhet til alt

Beboere i sentrum har alt de trenger innen gangavstand. Sandefjord sentrum byr på et bredt spekter av butikker, fra små nisjebutikker til kjente kjedebutikker, som gjør shopping til en hyggelig opplevelse. I tillegg er kollektivtransport lett tilgjengelig, med både tog- og bussforbindelser som gir enkel tilgang til andre byer og tettsteder. Sandefjord Lufthavn Torp ligger også bare en kort kjøretur unna, noe som gjør det enkelt å reise både nasjonalt og internasjonalt.

Mangfoldige restaurant- og kafétilbud

Sandefjord sentrum er kjent for sitt brede utvalg av spisesteder som passer enhver smak. Fra trendy kaféer og bakerier til gourmetrestauranter som tilbyr alt fra lokal sjømat til internasjonale retter – her finner du noe for alle anledninger. Uteserveringene langs havna gir en ekstra dimensjon til matopplevelsen, spesielt på varme sommerdager.

Et rikt kulturliv

Byen har et imponerende kulturliv som gjør at det alltid er noe spennende på agendaen. Hjertet av Sandefjords kulturscene finner man på Hjertnes Kulturhus, hvor konserter, teaterforestillinger, kino og kunstutstillinger skaper et pulserende miljø. Byens maritime historie kan oppleves på Hvalfangstmuseet og gjennom kunst og skulpturer som pryder sentrum.

Barnevennlige omgivelser

Sandefjord sentrum er svært familievennlig, med gode skoler, barnehager og et trygt nærmiljø. Byskolen, som ligger sentralt til, har et godt rykte, og nærheten til lekeplasser, parker og fritidstilbud gjør det enkelt for familier å trives her. For de aktive finnes det også en rekke idrettslag og aktiviteter for barn og unge.

### Fasiliteter og natur i harmoni

Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til vakker natur og rekreasjonsmuligheter. Badeplasser, kyststier og parker gir innbyggerne anledning til å nyte frisk luft og rolige omgivelser, selv i sentrum. Bugårdsparken og Preståsen er populære områder for både mosjon og avslapning.

### Et levende havnemiljø

Sandefjords havn er et naturlig samlingspunkt i byen. Her kan du nyte utsikten over fjorden, ta en båttur eller benytte deg av de mange spisestedene langs brygga. Havnen er også knutepunktet for fergeforbindelsen til Strømstad, noe som gir spennende muligheter for både handel og opplevelser i Sverige.

### Et moderne og fremtidsrettet bysentrum

De senere årene har Sandefjord sentrum gjennomgått en positiv utvikling, med moderne boligprosjekter og oppgraderinger av offentlig infrastruktur. Byen legger stor vekt på å skape grønne, bærekraftige omgivelser med rom for både bolig og næringsliv.

### Konklusjon

Sandefjord sentrum byr på en perfekt balanse mellom det urbane og det naturnære. Enten du setter pris på en kopp kaffe langs bryggekannten, gode shoppingmuligheter, eller et bredt spekter av kulturelle og sosiale aktiviteter, har sentrum noe for alle. Det er ikke bare et sted å bo – det er et sted å leve, oppleve og trives.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Byskolen (1-7 kl.) ca 0.1 km

Sande skole (1-7 kl.) ca 0.8 km

Virik skole (1-7 kl.) ca 1.5 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2.3 km

Sandefjord videregående skole ca 1.4 km

Skagerak International School ca 2.9 km

Barnehager:

Kathrines Have (0-5 år) ca 0.7 km

Barnas Have (0-5 år) ca 0.7 km

Solvang barnehage (1-5 år) ca 0.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Dronningens gate med 13 ulike linjer ca 0.2 km

Sandefjord stasjon ca 0.4 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 12 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk, med næringslokaler på grunnplan. Bygningen er bestående av betong-/murkonstruksjon på betongfundament, og er opprinnelig oppført i ca. 1890/1900. Den besiktigede leiligheten ble innredet i 2005 og ligger i 2.etasje, med adkomst via heis og trapper. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

#### **UTVENDIG**

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2021. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB). Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i betongkonstruksjon. Flislagt gulv. Rekkverk av lakkert stål. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

#### **INNVENDIG**

Gulvene har 3-stavs parkett. Vegger har malte strie. Tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av betongdekke. Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### **VÅTROM**

Badet ble rehabilitert i 2026 med nytt tettesjikt/membran, mansjetter og nye fliser lagt over eksisterende overflater. Varmekabler og sluk er fra 2005. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv fra 2026 med elektriske varmekabler fra 2005.

Det er bra fall mot sluk og det er 5 mm nedsenket dusjsone. Det er plastsluk fra 2005 og smøremembran fra 2026 med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør. Badet er renovert i 2026 med ny membran, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelingskap, plassert i felles rom med sluk. Stoppekran plassert over varmtvannsbereder merket som nr. 1. Innvendig er synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005, plassert i felles rom med sluk.

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

Sikringsskap er plassert i kontor / oppholdsrom. Sikringer består av automatsikringer.

Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Dører - 2:

Terrassedøren har noe utvendig værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Døren fungerer, men det er påregnelig med utvendig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameiet å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Overflater - 2:

Parkettgulv har stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Parkettgulv kan slipes og overflatebehandles for å bedre det estetiske uttrykket.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2 m i stue/kjøkken.

27 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

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.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er fuktsveller i bunn av enkelte skapfronter, samt sprekker i mykfug mellom flis og benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsvelling og sprekker i mykfug vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, men det er ikke registrert friskluftsentiler i yttervegg eller vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler

dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklime, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid.

Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er

ikke pålagt og bygge om anlegget,

men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyde på balkongen er 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

Åpninger i rekkverk på 14 cm er over dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.02.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Firmanavn: Galik Bygg AS, 2026. Beskrivelse: Etablering av helt nytt bad godkjent etter gjeldende standarder.

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, disponibelt rom, bad og gang/entré.

I følge seksjoneringen disponerer leiligheten en bod på ca. 2 m<sup>2</sup> utenfor leiligheten.

### **Standard**

Velkommen til Kongens gate 11 – en elegant og innbydende leilighet i 2. etasje, med attraktiv beliggenhet midt i Sandefjord sentrum. Her kombineres klassisk byliv med moderne komfort, i en bolig som fremstår både stilfull og gjennomført.

Leiligheten byr på store, åpne rom med en lys og luftig atmosfære. Parkettgulv og malte vegger i moderne fargetoner gir et tidløst og harmonisk uttrykk, mens de generøse oppholdsarealene skaper en bolig det er lett å trives i. Kjøkkenet er lyst og delikat, med god benkeplass og rikelig med oppbevaring – praktisk utformet for både hverdagsbruk og hyggelige anledninger.

Badet er nyoppusset i 2026 og holder en svært god standard med nye fliser, membran, elektrisk opplegg og moderne innredning. Det er også opplegg til vaskemaskin, godt integrert for en komfortabel og funksjonell hverdag.

Soverommet er romslig og har god plass til garderobeløsning. I direkte tilknytning ligger en stor bod som åpner for flere spennende muligheter – enten som walk-in closet, hjemmekontor eller et ekstra disponibelt rom etter behov.

Fra stuen leder store balkongdører ut til en hyggelig balkong, hvor du kan åpne opp mot bylivet og nyte det fine utsynet over gågaten nedenfor. Dette tilfører boligen både særpreg og en eksklusiv urban følelse.

Bygget har heis, og det er mulighet for leie av parkeringsplass i bakgården – en sjelden og praktisk fordel i denne delen av sentrum.

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker en sentral, moderne og lettstelt bolig med det lille ekstra.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

### **Informasjon om strømforbruk**

Eier opplyser at strømforbruk for leiligheten i 2025 var på 11562 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

### Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 13 296 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

P.t. har det blitt betalt en samle faktura for kommunale avgifter til bygget. Kommunale avgifter på kr. 13.296,- er estimert av kommunen og beløpet kan derfor variere for ny eier.

### Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

92/1618

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles byggforsikring, vaktmester, trappevask, drift av sameiet m.m.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 971

## Sameiet

### **Regnskap/budsjett**

Det foreligger ikke regnskap for sameiet p.t.

### **Styregodkjennelse**

Nei.

### **Vedtekter/husordensregler**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer, og 1

varamedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 172, bruksnummer 162, seksjonsnummer 4 i Sandefjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/172/162/4:

10.11.1886 - Dokumentnr: 901146 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:162

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok og kan derfor ikke tyde/vite hva servitutten omhandler.

10.09.1981 - Dokumentnr: 6442 - Erklæring/avtale

Naboerklæring

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:162

Kongens gate 11 og Kongens gate 13 har inngått følgende avtale:

A7S tekstilhuset gis tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende forretningsgård på Kongens gate 11 med yttervegg plassert i nabogrense mellom de to eiendommene. Vegg i nabogrense oppføres som felles brannvegg i klasse A-240 og blir helt uten åpninger.

Tekstilhuset har ansvaret for vedlikehold av felles brannvegg og påtar seg å utbedre

eventuelle skader påført naboeiendommen under byggetiden.  
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1039826 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa  
Org.nr: 984 851 006  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne servitutten vil bli slettet ved overskjøting til ny eier.

08.08.2025 - Dokumentnr: 921472 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 92/1618  
Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "tilbygg-forretning" i Kongensgt. 11, datert 03.02.1983.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Deler av bygget på baksiden går over eiendomsgrensen og til eiendom gnr. 172 bnr. 167.

Det foreligger byggemeldte tegninger for snitt datert 15.01.1975.

Det foreligger byggemeldte tegninger ihht tekstilhus datert 16.11.1978.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 04.02.1980.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade og snitt datert 23.04.1982.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade og snitt datert 03.09.1982.

Det foreligger byggemeldte tegninger for plan, fasade og snitt datert 30.04.1998.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Badet er imidlertid utvidet

noe inn i arealet som på tegninger er angitt som vaskerom. Rommet som er tegnet som vaskerom er i dag flyttet noe mot soverom og utvidet mot gang. Som følge av dette er inngangen til soverom flyttet og har i dag adkomst fra stue. Disponibelt rom mot badet som er innredet som soverom tilfredsstillende ikke kravene til rømningsvei og lys og er oppnevnt i bygningstegningene som bad. Badet er oppgitt som bod i bygningstegningene.

Bruksendringene som nevnt over er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 594 kvm er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål-nåværende med områdenavn BS. Bestemmelse/Områdenavn: Murbyen og Byromstrategi 1.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H410\_1 med bestemmelse om krav vedrørende infrastruktur (arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme), i henhold til kommuneplanen.

Eiendommen ligger ikke under reguleringsplan, kun kommuneplan.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon ihht vedtektene § 2.3.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen inkluderer en butikk/forretningsbygning som er SEFRAK-registrert.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- for alle enhetene i sameiet, oppgjørshonorar kr 6 900,- pr. enhet og visninger/overtagelse kr 2 000,- (helg kr. 3 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

**Ansvarlig megler bistås av**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

**Oppdragstaker**

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

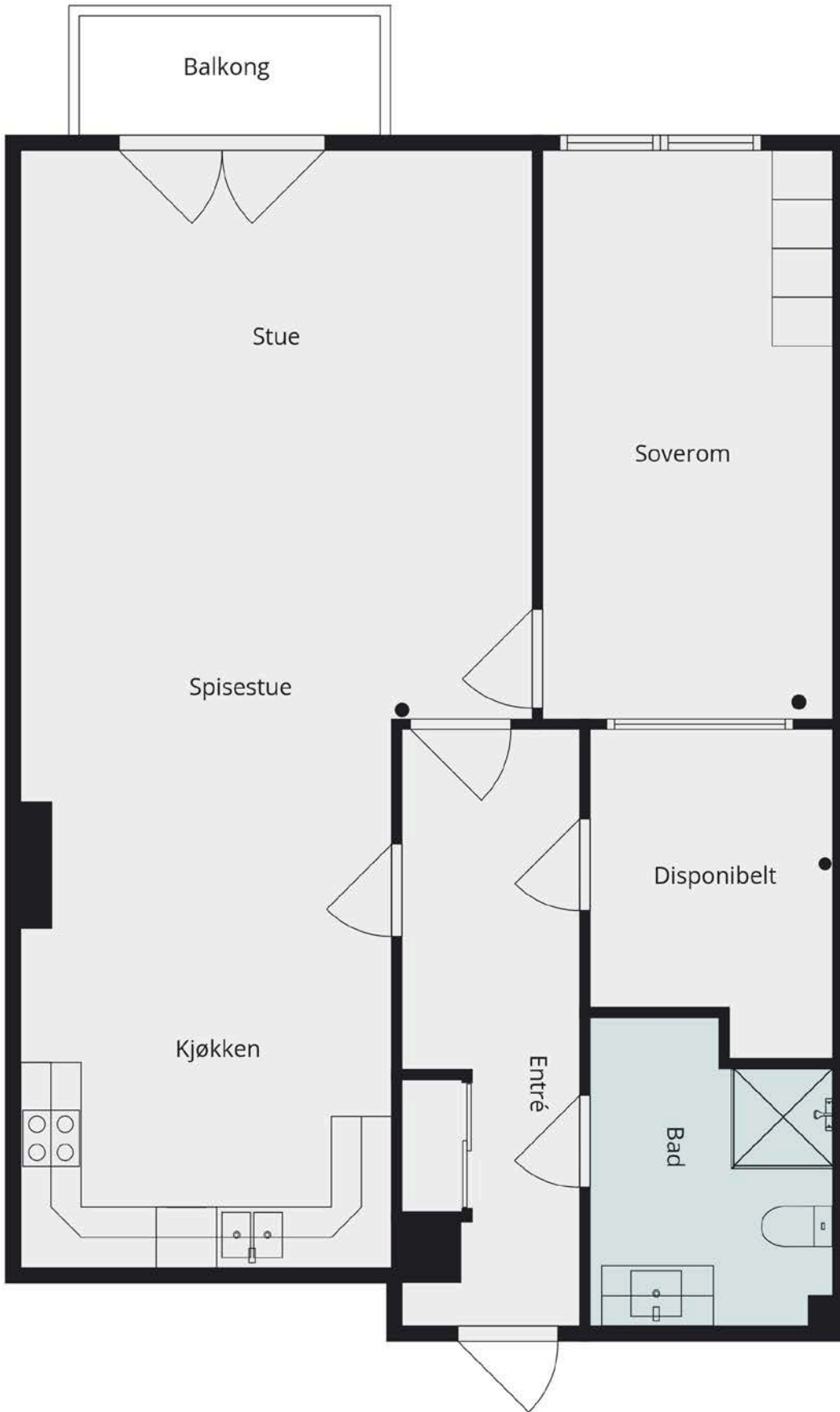
**Salgsoppgavedato**

16.04.2026











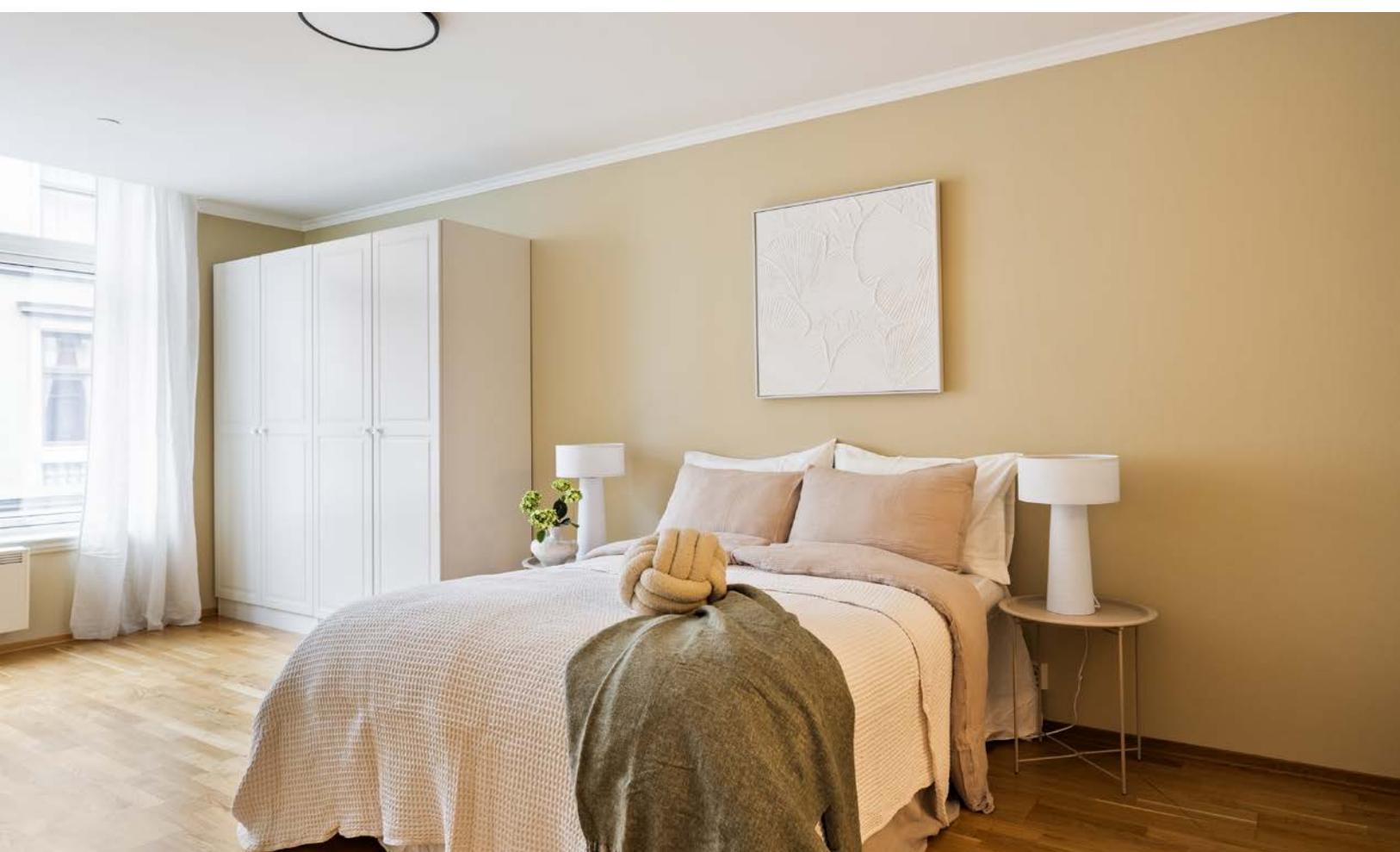










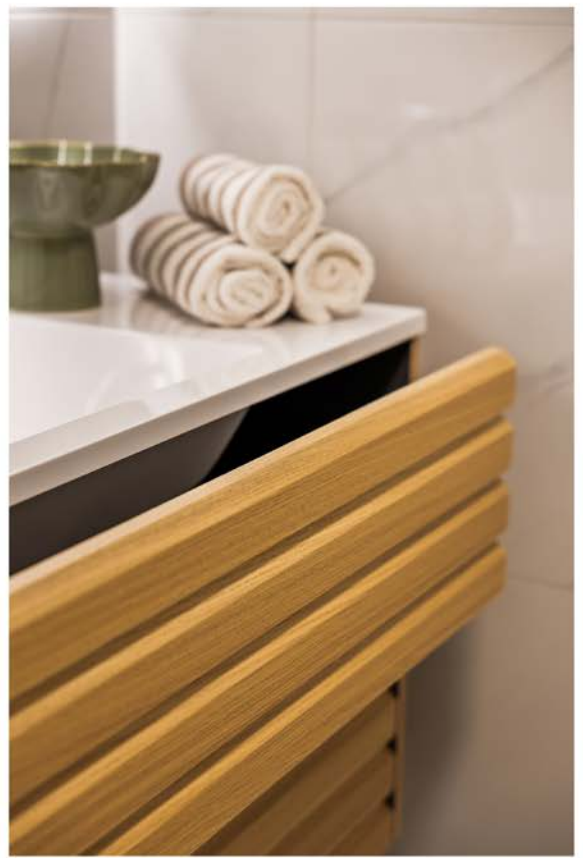


























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kongens gate 11 , 3210 SANDEFJORD
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 172, bnr. 162, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1722

Referansenummer: ST6965

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsenster]  
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn  
"De eiendomsaktive"

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk, med næringslokaler på grunnplan.

Bygningen er bestående av betong-/murkonstruksjon på betongfundament, og er opprinnelig oppført i ca. 1890/1900.

Den besiktigede leiligheten ble innredet i 2005 og ligger i 2.etasje, med adkomst via heis og trapper. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2021.

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i betongkonstruksjon. Flislagt gulv.

Rekkverk av lakkert stål.

Fellessdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 3-stavs parkett.

Vegger har malte strie.

Tak har malte/behandlede gipsplater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i 2026 med nytt tettesjikt/membran, mansjetter og nye fliser lagt over eksisterende overflater.

Varmekabler og sluk er fra 2005.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv fra 2026 med elektriske varmekabler fra 2005.

Det er bra fall mot sluk og det er 5 mm nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk fra 2005 og smøremembran fra 2026 med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Badet er renoveret i 2026 med ny membran, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøøl/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i felles rom med sluk. Stoppekran plassert over varmtvannsbereeder merket som nr. 1.

Innvendig er synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereeder på 200 liter fra 2005, plassert i felles rom med sluk.

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

Sikringskap er plassert i kontor / oppholdsrom.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning.

Badet er imidlertid utvidet noe inn i arealet som på tegninger er angitt som vaskerom. Rommet som er tegnet som

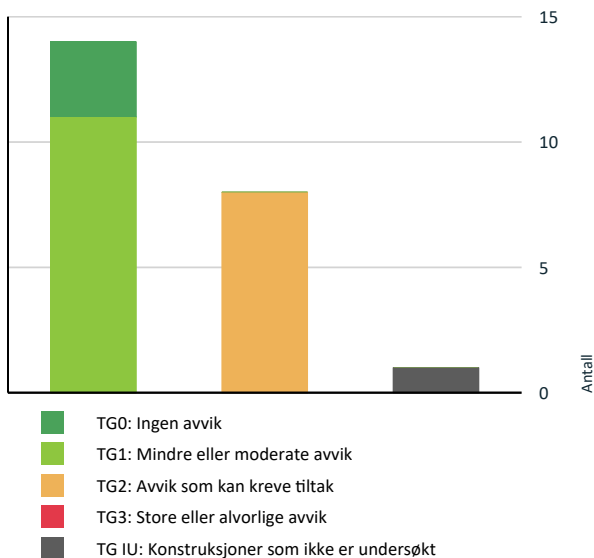
vaskerom er i dag flyttet noe mot soverom og utvidet mot

gang. Som følge av dette er inngangen til soverom flyttet og

har i dag adkomst fra stue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten siden 2025. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

- ! **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! **Tekniske installasjoner > Oppvarming** [Gå til side](#)
- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
  - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Bygget i ca. 1890/1900

### Tilbygg / modernisering

2005 Ombygging Leilighetene i 2. etg. ble innredet/bygget i 2005.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2021.  
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører - 2

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har noe utvendig værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer, men det er påregnelig med utvendig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



### TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 2,6 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i betongkonstruksjon. Flislagt gulv.  
Rekkverk av lakkert stål.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameiet å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har stedvis slitasje utover normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulv kan slipes og overflatebehandles for å bedre det estetiske uttrykket.



Slitt parkettgulv i gang.



Slitt parkettgulv mot kjøkken.

## TG 1 Overflater

Gulvene har 3-stavs parkett.

Vegger har malte strie.

Tak har malte/behandlede gipsplater.

# Tilstandsrapport

Overflater er overmalt i 2026.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke.

Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom.

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

15 mm gjennom hele, og 10 mm innenfor 2 m i stue/kjøkken.

27 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



Målt fra 8,1 cm mot yttervegg...



..til 5,4 cm motsatt side av rom.

## TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet ble rehabilitert i 2026 med nytt tettesjikt/membran, mansjetter og nye fliser lagt over eksisterende overflater.

Varmekabler og sluk er fra 2005.

For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK17) til grunn.

# Tilstandsrapport

Samsvarserklæring fra utførende, produktblader og bildedokumentasjon fra arbeidene er fremvist.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarng.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv fra 2026 med elektriske varmekabler fra 2005.  
Det er bra fall mot sluk og det er 5 mm nedsenket dusjsone.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2005 og smøremembran fra 2026 med dokumentert utførelse.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Badet er renoveret i 2026 med ny membran, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.  
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøl/fryseskap.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsveller i bunn av enkelte skapfronter, samt sprekker i mykfug mellom flis og benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling og sprekker i mykfug vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Fuktsveller.



Sprekk i mykfug.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelingskap, plassert i felles rom med sluk.  
Stoppekran plassert over varmtvannsbereider merket som nr. 1.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.  
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

Innvendig er synlige avløpsrør av plast.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, men det er ikke registrert friskluftsentil i yttervegg eller vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

## 1 TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005, plassert i felles rom med sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

# Tilstandsrapport



Bereder merket som nr. 1 tilhører besiktiget leilighet.

## 1 TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap er plassert i kontor / oppholdsrom.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2005 Nyanlegg i 2005. Årstall er datert i sikringskap.**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Ingen dokumentasjon er fremvist.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverkshøyde på balkongen er 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

Åpninger i rekkverk på 14 cm er over dagens krav på 10 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

# Tilstandsrapport



# 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

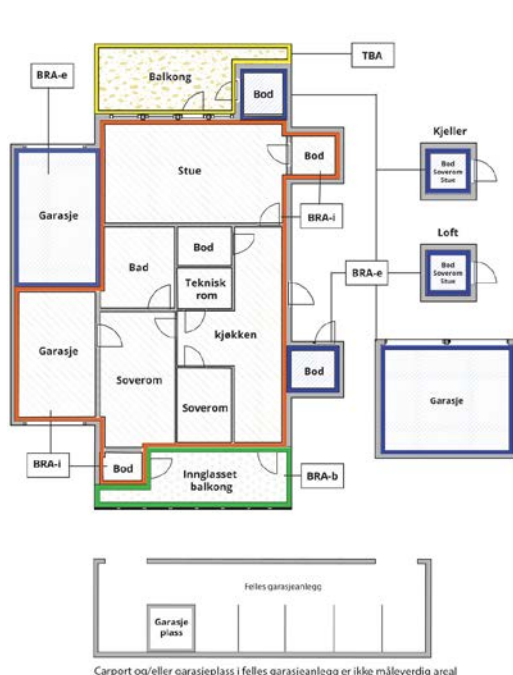
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	92	2		94	3
<b>SUM</b>	<b>92</b>	<b>2</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, kontor / disponibelt rom, stue/kjøkken, soverom	Bod	

### Kommentar

Areal 2. etg.  
Bod: 2,2 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Gang: 9,6 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 6 m<sup>2</sup>  
Kontor / disponibelt rom: 7 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 51 m<sup>2</sup>  
Soverom: 17,7 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Badet er imidlertid utvidet noe inn i arealet som på tegninger er angitt som vaskerom. Rommet som er tegnet som vaskerom er i dag flyttet noe mot soverom og utvidet mot gang. Som følge av dette er inngangen til soverom flyttet og har i dag adkomst fra stue.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2021:  
Montert vindu på soverom.

2026:  
Renovert bad.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Olav Rudland Kvilhaug Adrian Kristiansen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	172	162		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Kongens gate 11

**Hjemmelshaver**  
Kongens Gate 11 AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Adrian Kristiansen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kongens Gate 11

3210 Sandefjord

3907-172/162/0/4



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Galik Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av helt nytt bad godkjent etter gjeldende standarder.

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

♦ **Ja**

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

Helt ny membran i 2026

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

### Budsjett, felleskostnader Sameiet Kongens gate 11

Post	Beløp, totalt	Beløp, butikk	Beløp, leiligheter	Leilighet	Felleskostnader, pr mnd	BRA-i
Forsikring av bygg	53 000	24 742	28 258	H0201	kr 970,12	92
Strøm og fyring (fellesareal)	12 470	5 821	6 649	H0202	kr 970,12	92
Brann-sikring	25 000	11 671	13 329	H0203	kr 738,14	70
Heis, service	20 000		20 000	H0204	kr 632,69	60
Vaktmester og vask	21 599		21 599	H0301	kr 970,12	92
Heis, kontroll	20 000		20 000	H0302	kr 970,12	92
				H0401	kr 2 425,31	230
Sum kostnader	152 069	42 234	109 835	H0303	kr 738,14	70
Felleskostnader, pr kvm.			126,5378429	H0304	kr 738,14	70
Areal, leiligheter						868 0,53317
Areal, butikk						760 0,46683
Areal, totalt						1628 1

#### Hva er BRA-i?

BRA-i er arealet **innenfor boligens yttervegger**, altså det du faktisk kan bruke inne i selve boligen.

Det inkluderer:

Stue/kjøkken/soverom/bad/gang/innvendig bod

Det inkluderer **ikke**:

Balkong/terrasse/fellesarealer/ekstern bod/garasje

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET KONGENS GATE 11**

Vedtatt i årsmøte  
Den 27.05.2025  
I medhold av lov om eierseksjonsloven  
16. juni 2016 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Kongens gate 11, og har gårdsnummer 172 og bruksnummer 162 i Sandefjord Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst (dato).

Sameiet består av 3 næringsseksjoner og 9 boligseksjoner.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringsen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

*I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.*

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**8. STYRET**

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal

være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. *[Her kan et slikt vedtak settes inn]*

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styret som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styret beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

**9. FORRETNINGSFØRER**

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**10. REGNSKAP OG REVISJON**

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Sandefjord kommune

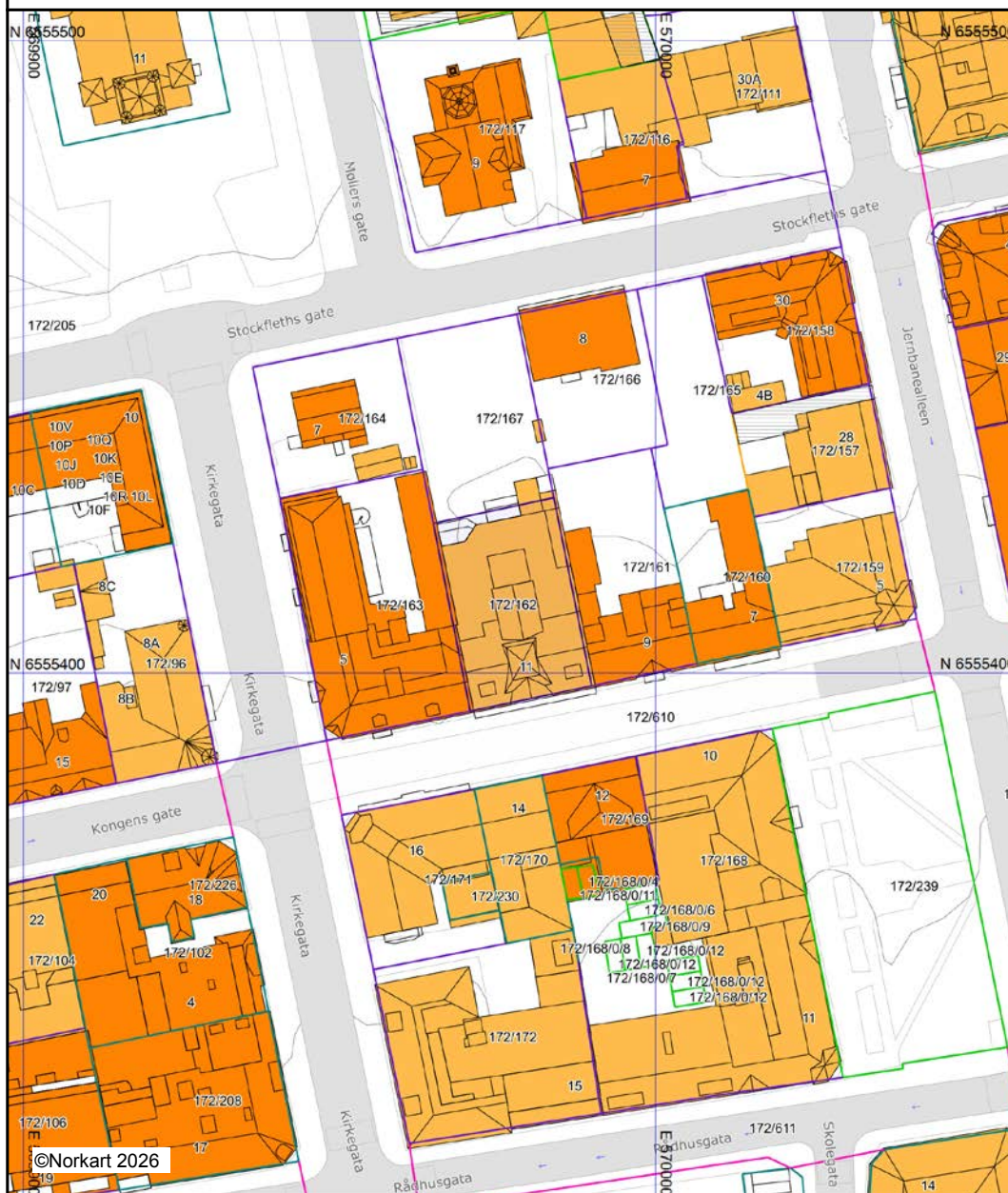
# Grunnkart

Eiendom: 172/162/0/4  
Adresse: Kongens gate 11  
Utskriftsdato: 09.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 09.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	172	<b>Bruksnr.</b>	162	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Kongens gate 11, 3210 SANDEFJORD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023		
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	594 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H410_1	
	<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur	
	<b>Delareal</b>	594 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Murbyen	
	<b>Delareal</b>	594 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål, Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BS	
	<b>Delareal</b>	594 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Byromstrategi 1	



Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 172/162/0/4  
Adresse: Kongens gate 11  
Utskriftsdato: 09.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 172/162/0/4  
Adresse: Kongens gate 11  
Utskriftsdato: 09.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

 Boligbebyggelse, nåv.	 Boligbebyggelse, framt.
 Fritidsbebyggelse, nåv.	 Fritidsbebyggelse, framt.
 Sentrumsformål, nåv.	
 Forretninger, nåv.	 Forretninger, framt.
 Tjenesteyting, nåv.	 Tjenesteyting, framt.
 Råstoffutvinning, nåv.	
 Næringsvirksomhet, nåv.	 Næringsvirksomhet, framt.
 Idrettsanlegg, nåv.	
 Andre typer beb., anl., nåv.	 Andre typer beb., anl., framt.
 Uteoppholdsareal, nåv.	
 Grav- og urnelund, nåv.	
 Komb. beb. og anl. form., nåv.	 Komb. beb. og anl. form., framt.
	 Fritids- og turistformål, framt.

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7, NR.2)

----- Skipsled N		
----- Bane N		
..... Sykkelveg N	..... Sykkelveg F	
..... Gang-/sykkelveg (tunnel) N	..... Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
..... Gang- sykkelveg N	..... Gang- sykkelveg F	
..... Gang- sykkelveg (bru) N	..... Gang- sykkelveg (bru) F	
----- Adkomstveg N	----- Adkomstveg F	
----- Adkomstveg (tunnel) N		
----- Samleveg N	----- Samleveg F	
----- Samleveg (tunnel) N	----- Samleveg (tunnel) F	
----- Samleveg (bru) N		
----- Hovedveg N	----- Hovedveg F	
----- Hovedveg (tunnel) N		
----- Hovedveg (bru) N	----- Hovedveg (bru) F	
----- Fjernveg N	----- Fjernveg F	
----- Fjernveg (tunnel) N		
----- Fjernveg (bru) N		
 Lufthavn, nåv.		
 Veg, nåv.		
 Bane, nåv.		
 Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
 Parkeringsplasser, nåv.		
 Trase for tekn. infrastr., nåv.		
 Kollektivknutepunkt, nåv.		
 Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
 Hovednett for sykkel, nåv.		
 Havn, nåv.		







**Hensynssoner**

	Kp Sikringszone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingszone
	Kp Gjennomføringszone
	Kp Detaljeringszone

----- Byggegrense	
----- Forbudsgrense sjø	
----- Midtlinje vassdrag	
----- KpGrense	
----- KpArealformalGrense	
----- KpBestemmelseGrense	
----- Overføringsanl., energi N	
----- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA	

### LINJESYMBOLER




### GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

 Park, nåv.	 Park, framt.
 Blågrønnstruktur, nåv.	 Blågrønnstruktur, framt.
 Naturområde, nåv.	 Naturområde, framt.
 Friområde, nåv.	 Friområde, framt.

### LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

 LNRf, tiltak for stedb. næring, nåv.	 LNRf, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

 Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	 Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
 Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	
 Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.	 Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	 Sjø og vassdr., fiske, framt.
 Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.	 Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
 Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.	

**SANDEFJORD KOMMUNE**BYARKITEKTEN  
3200 SANDEFJORD  
Sentralbord 68 100**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18. 6. 1965.  
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse): Kongensgt. 11.	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
Arbeidets art: tilbygg-forretning	Byggesak nr.: 444/81 og B19/82			
Byggherre: Tekstilhuset A/S, v/K.Ueland	Adresse: Kongensgt. 11.			
Anmelder: Arve Austad,	Adresse: Bjerggt. 61.			
Ansvarshavende: Karl F. Lenschow,	Adresse: Kilgaten 12.			

. Bygningskontrollen har besiktiget bygget.

. I medhold av bygningslovens § 99 gis det med dette midlertidig brukstillatelse for

- hele bygningen.

- følgende del av bygningen: .....

. Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført innen: 15.3.83.

1. Handicap-toalett.
2. Ferdigstillelse av heis.

. Umiddelbart etter fristens utløp skal det avholdes ferdigbefaring.

Sandefjord, den 3. februar 1983.**LARS J. NIKOLAENSEN**  
Bygningsjef

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende

  
Arne Kronstad.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).



KONGENS GÅT. 11 / KIRKEGÅT. 5  
172/162 / 172/163

18.04.05

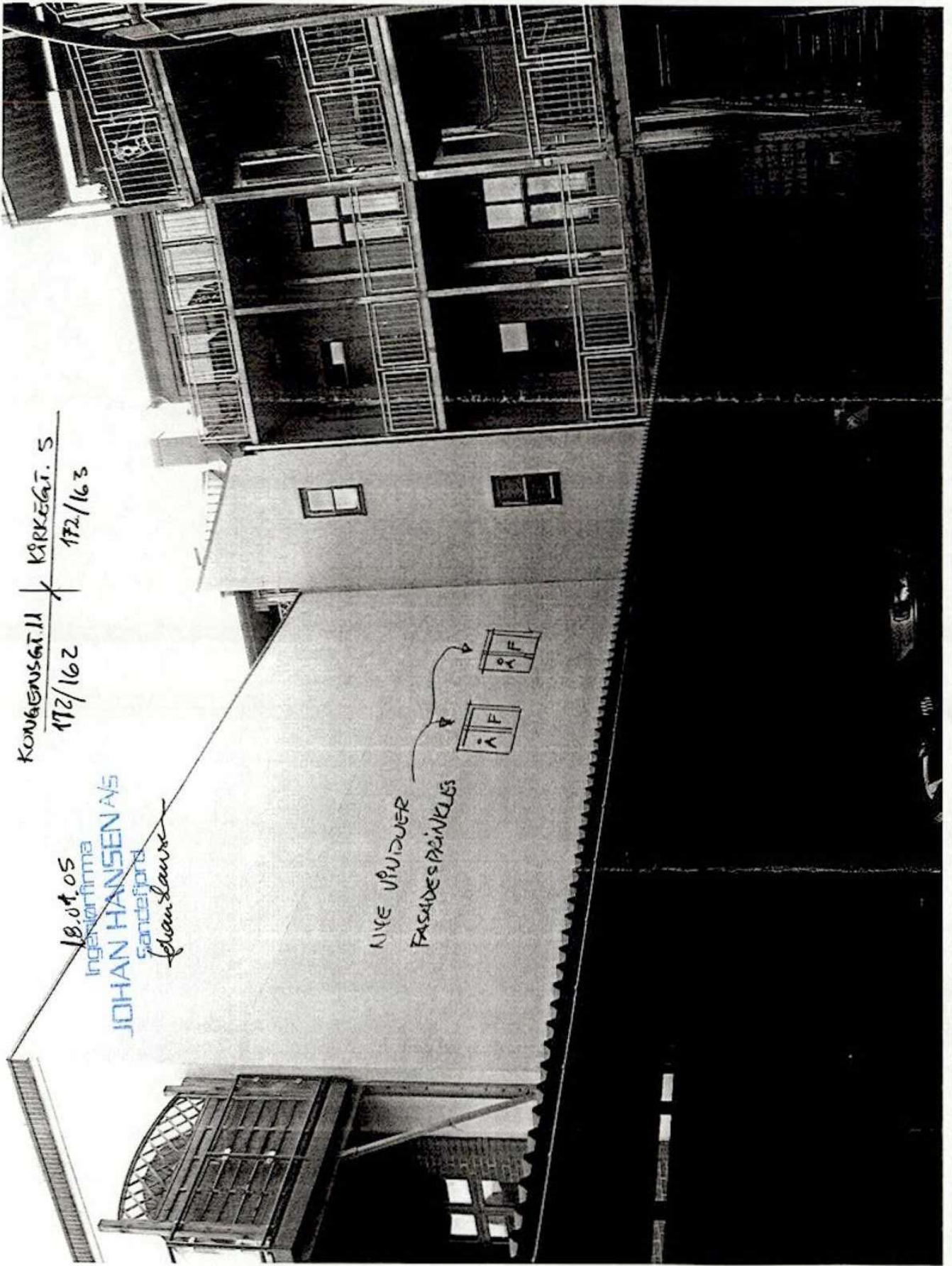
Ingeniørfirma

JOHAN HANSEN A/S

Søndersborg

Strøm-Larsen

NIVE VINDUER  
FASADESPRINKLES







Sandefjord kommune  
 Teknisk etat  
 14 OKT. 2004

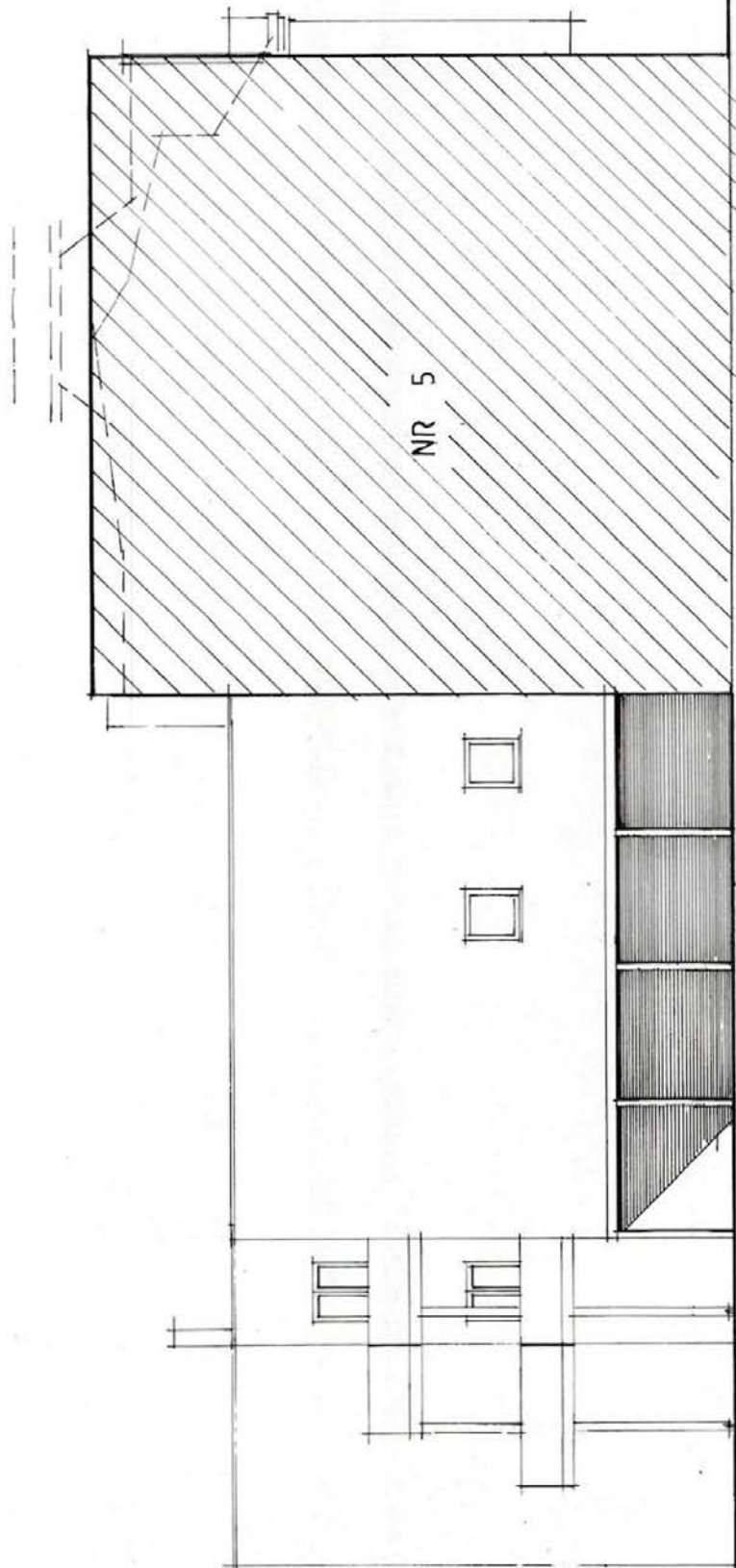
E - 4

K. UELAND A/S — KONGENSGT 11 —

23 08 04  
 20 08 04

— FASADE MOT VEST —

ARVE AUSTAD ARK MNAL  
 TORGET 1 - A  
 3210 SANDEFJORD  
 TLF 33 62 406



Sandefjord kommune  
 Teknisk etat  
 10 Dec. 2004

E - 4

K. UELAND A/S — KONGENSGT 11 —

— FASADE MOT VEST —

03 12 04  
 25 10 04  
 23 08 04  
 20 08 04

ARVE AUSTAD ARK MNAL  
 TORGET 1 A  
 3210 SANDEFJORD  
 TLF 33462406

K. UELAND 4/5 - KONGENS GT 11

TILBYGG

FASADER 1:100

2.01.97

E-2

21.01.97

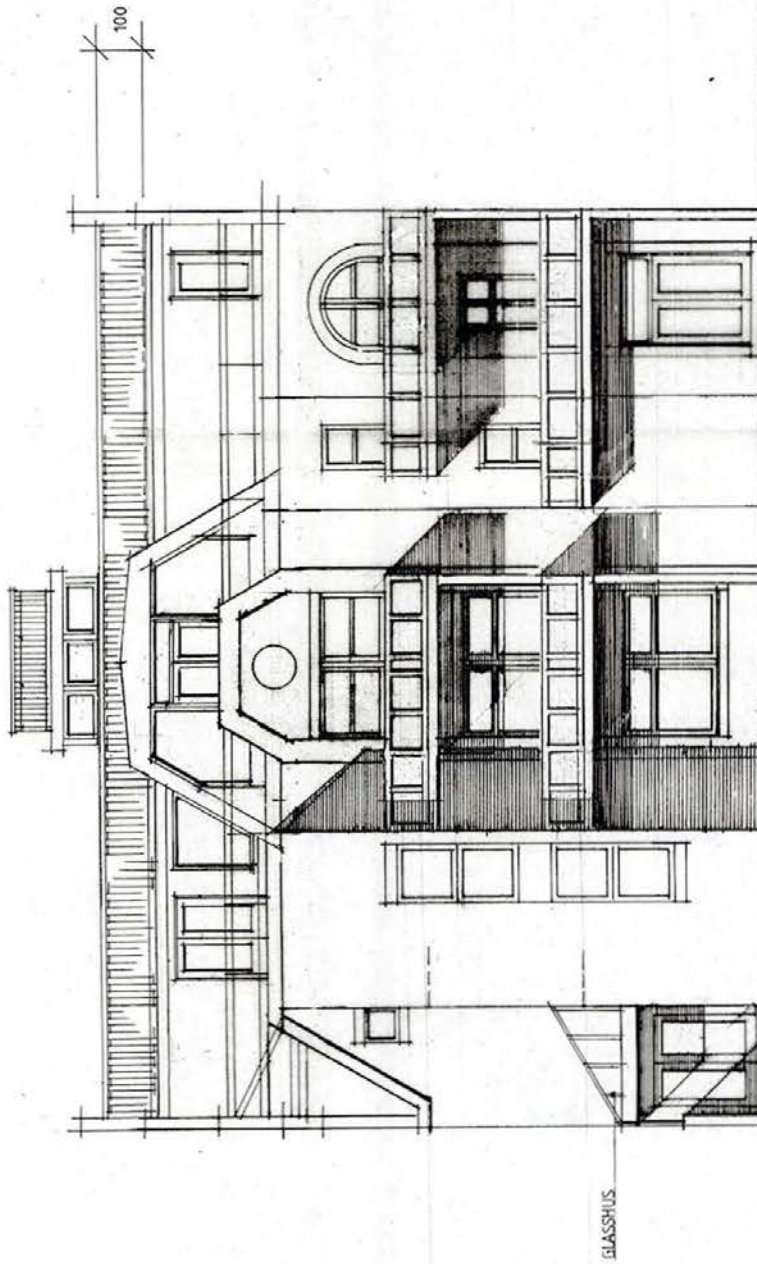
30.04.98

20.08.04

23.08.04

15.09.04

03.12.04



FASADE MOT NORD

INNG.

TRAPP

Sandefjord kommune  
Teknisk etat

10 DES. 2004

ARVE AUSTAD ARK MNAL  
TORGET 1A  
3210 SANDEFJORD  
TLF. 33 462406 FAX 33 462007

AKG

K. UELAND A/S

KONGENSGT 11

FASADE MOT SYD 1:100

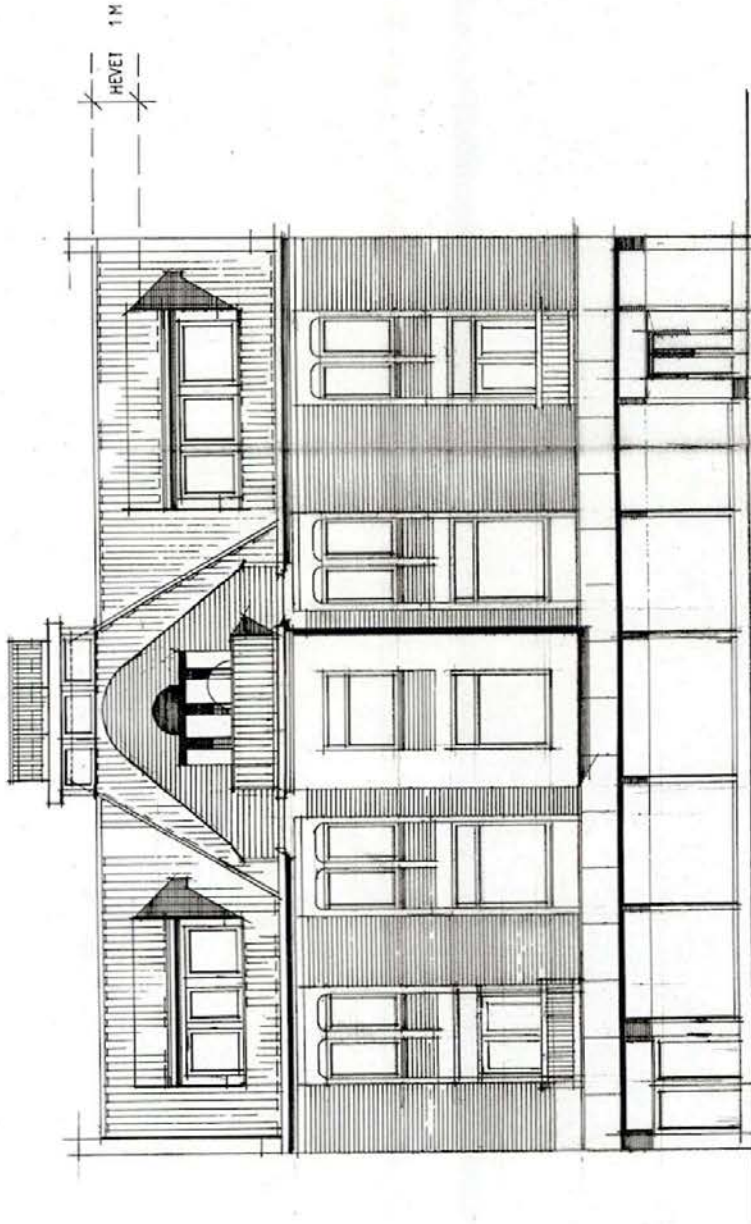
SNITT Sandefjord kommune 1:100

Teknisk etat

14 OKT. 2004

30.04.98 E-3

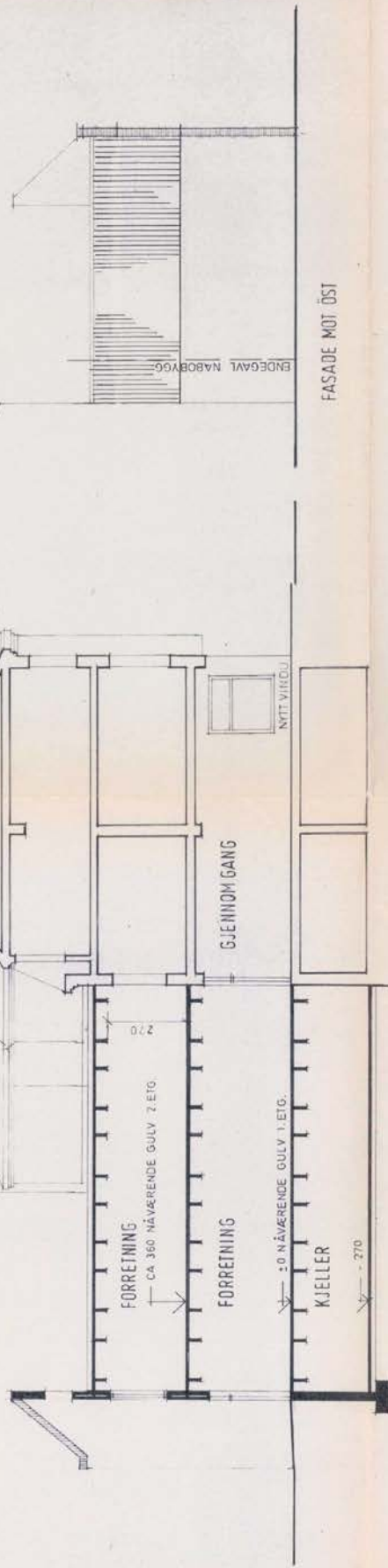
16.09.04



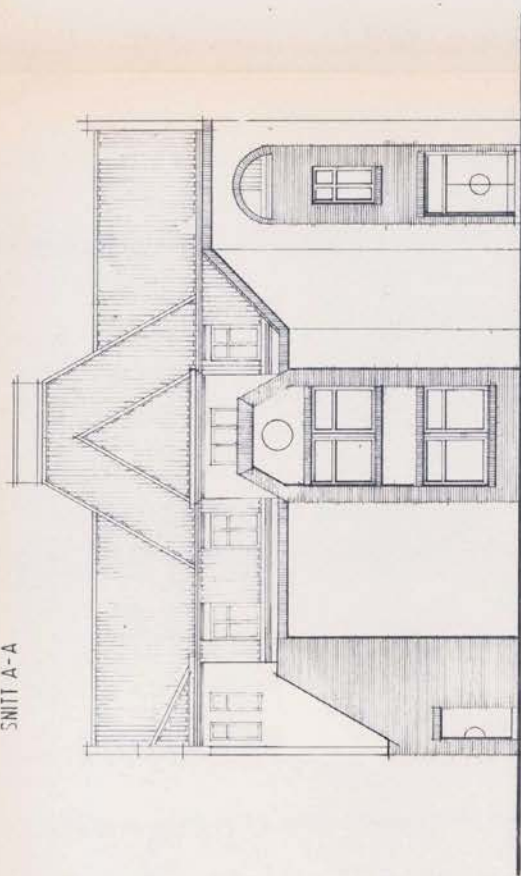
FASADE MOT KONGENSGT

ARVE AUSTAD ARK MNAL  
TORG 1  
3210 SANDEFJORD  
TLF. 334 62406

22.01.1980 BRENNINGSKAD  
19.12.71



SNITT A-A



FASEDE MOT NORD

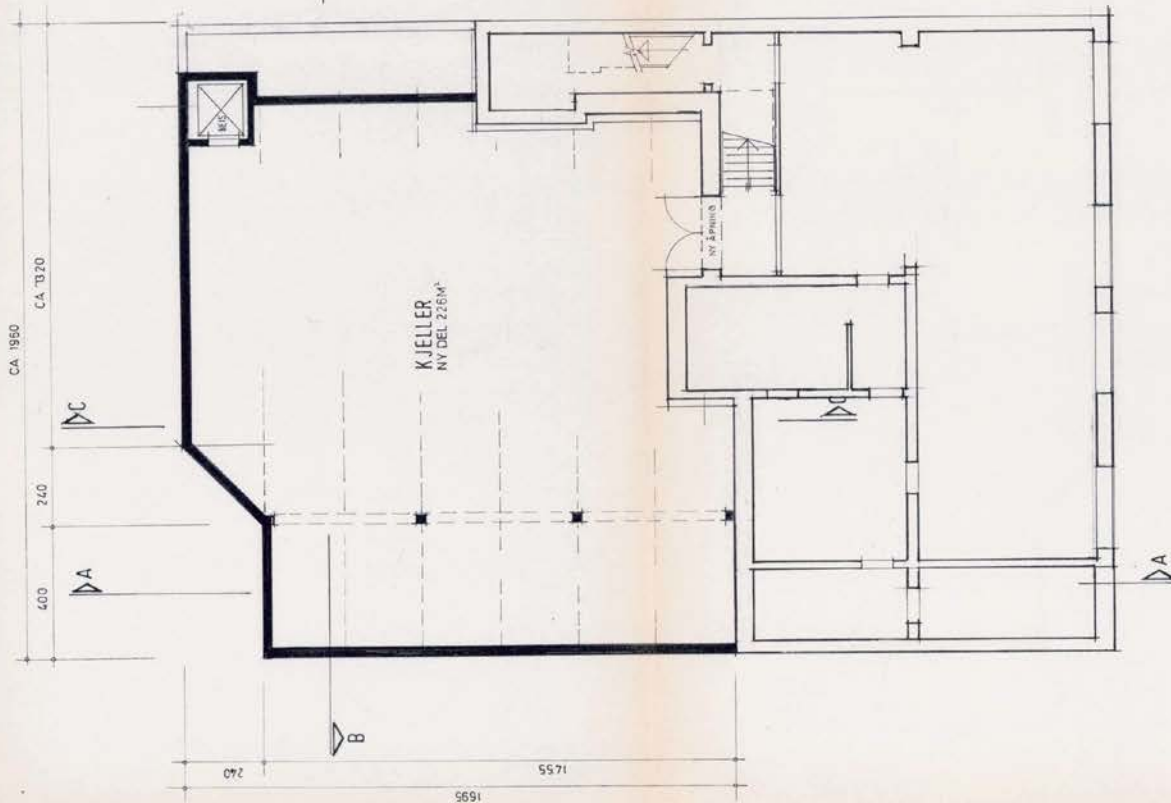
FASEDE MOT ØST

*Wagner*

TEKSTILHUSET AS  
UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENS GATE 11  
FASADER 1 100

Arve Austad og <sup>AS</sup>Haugland  
ARKITEKTER MNAL SANDEFJORD LARVIK  
10.12.81

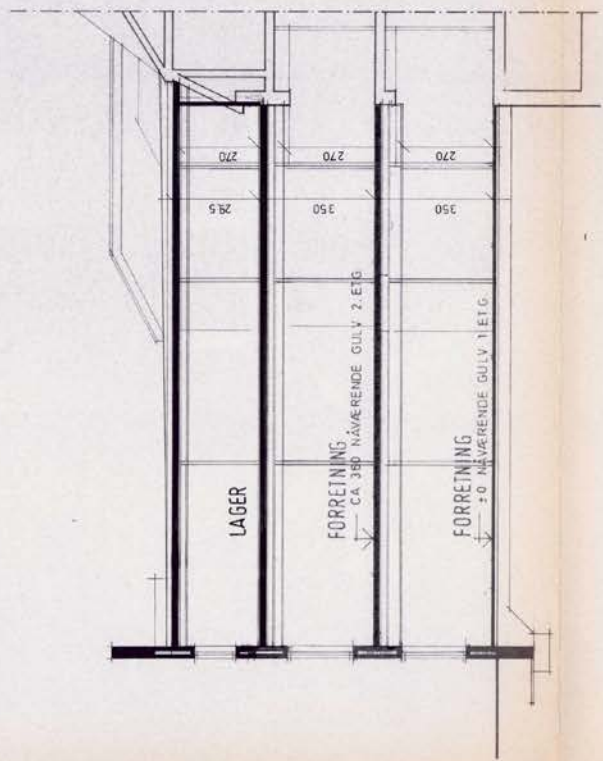
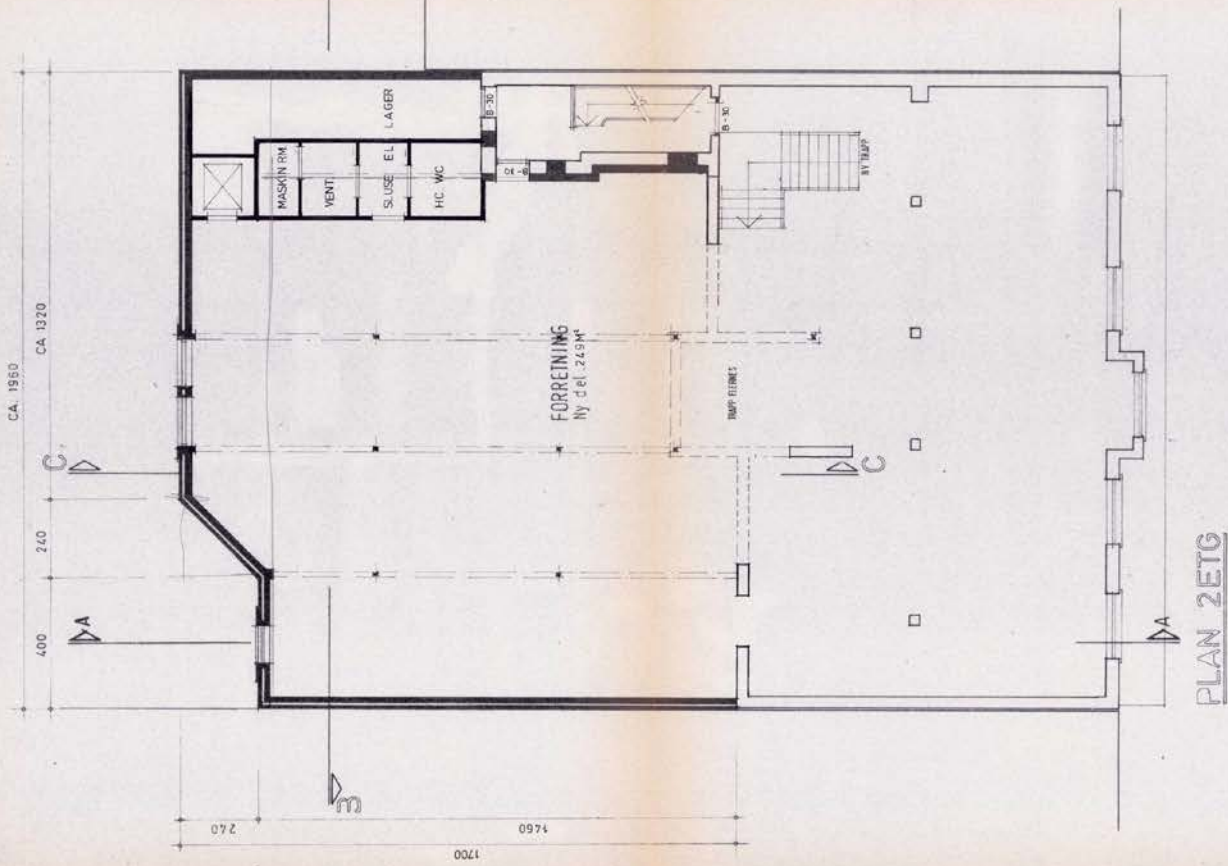




TEKSTILHUSET A/S  
 UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENS GATE 11  
 PLAN KJELLER  
 1 : 100

ARVE AUSTAD OG **Raugland** ARK MVAL., SANDFJORD LARVIK  
 10.12.81

SANDFJORD BYGGERÅD  
 Ansøknings nr. 19/82J



SNITT C-C

TEKSTILHUSET AS  
 UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENS GATE 11 S. FJORD  
 1 100  
 PLAN 2. ETG  
 SNITT CC  
 1 100

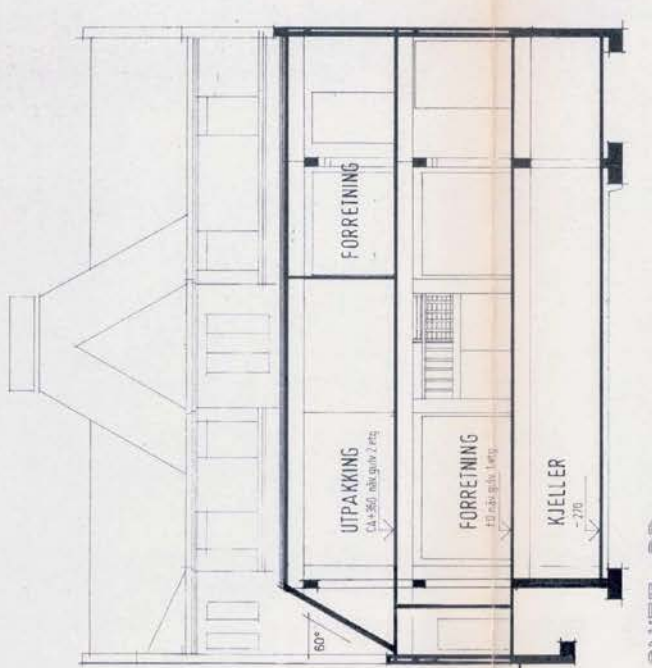
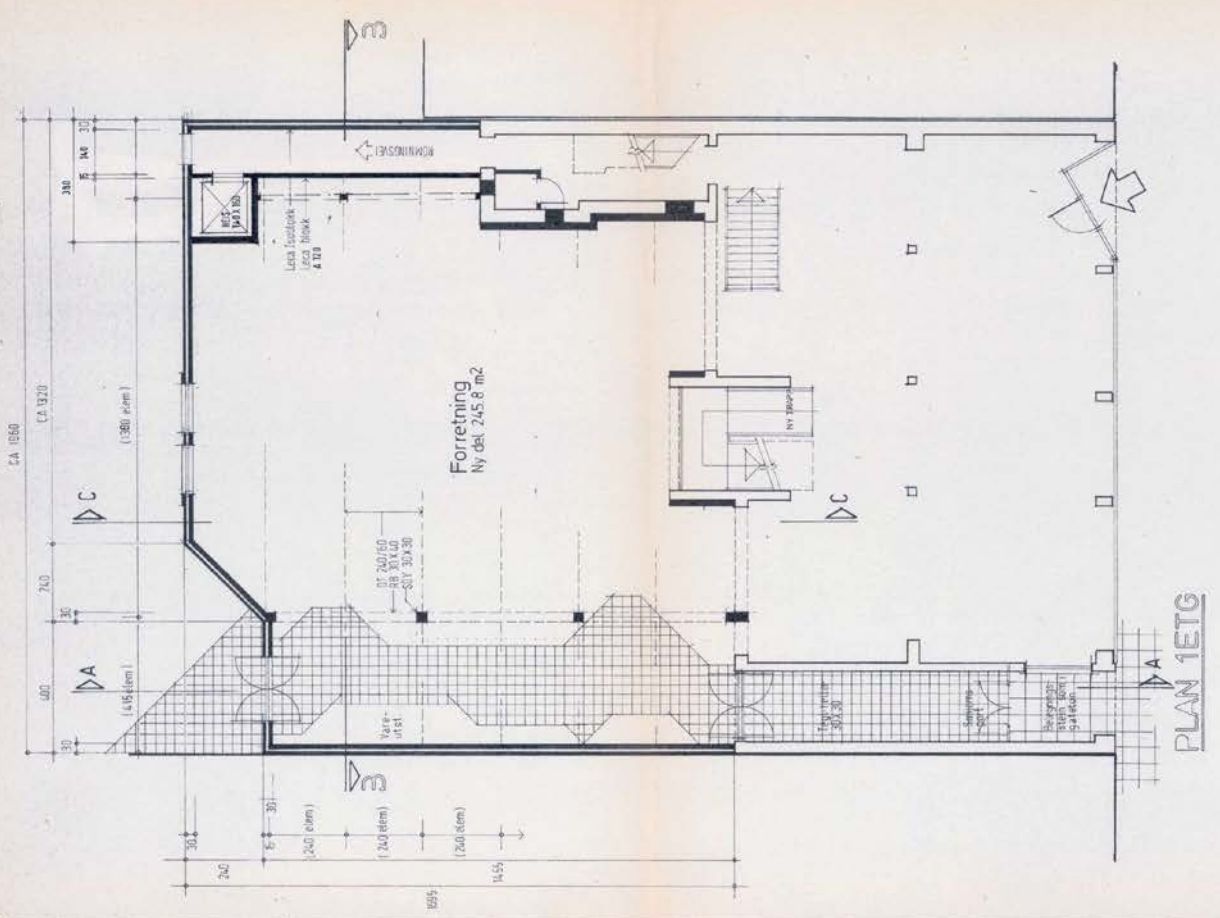
Arve Austad og Rågrup  
 ARKITEKTER MNAL SANDEFJORD LARVIK  
 3.09.82

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD  
 Amnekl. nr. 222 / 82

03

PLAN 2. ETG





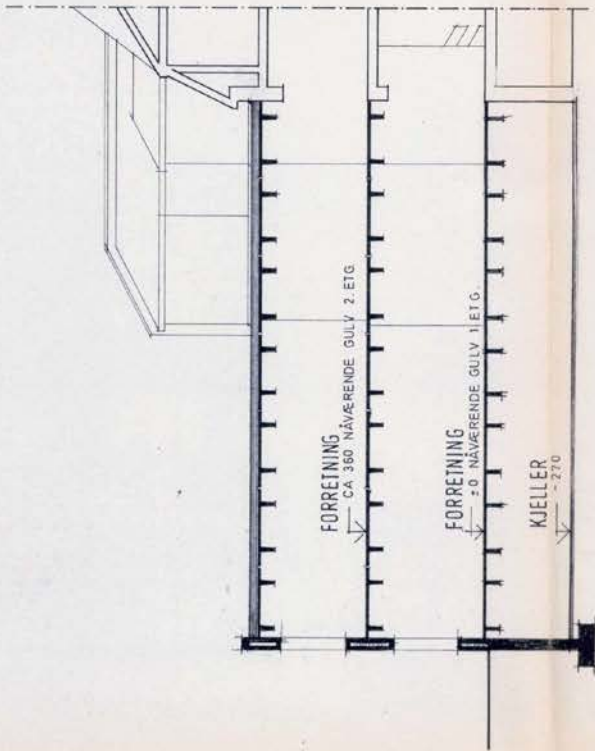
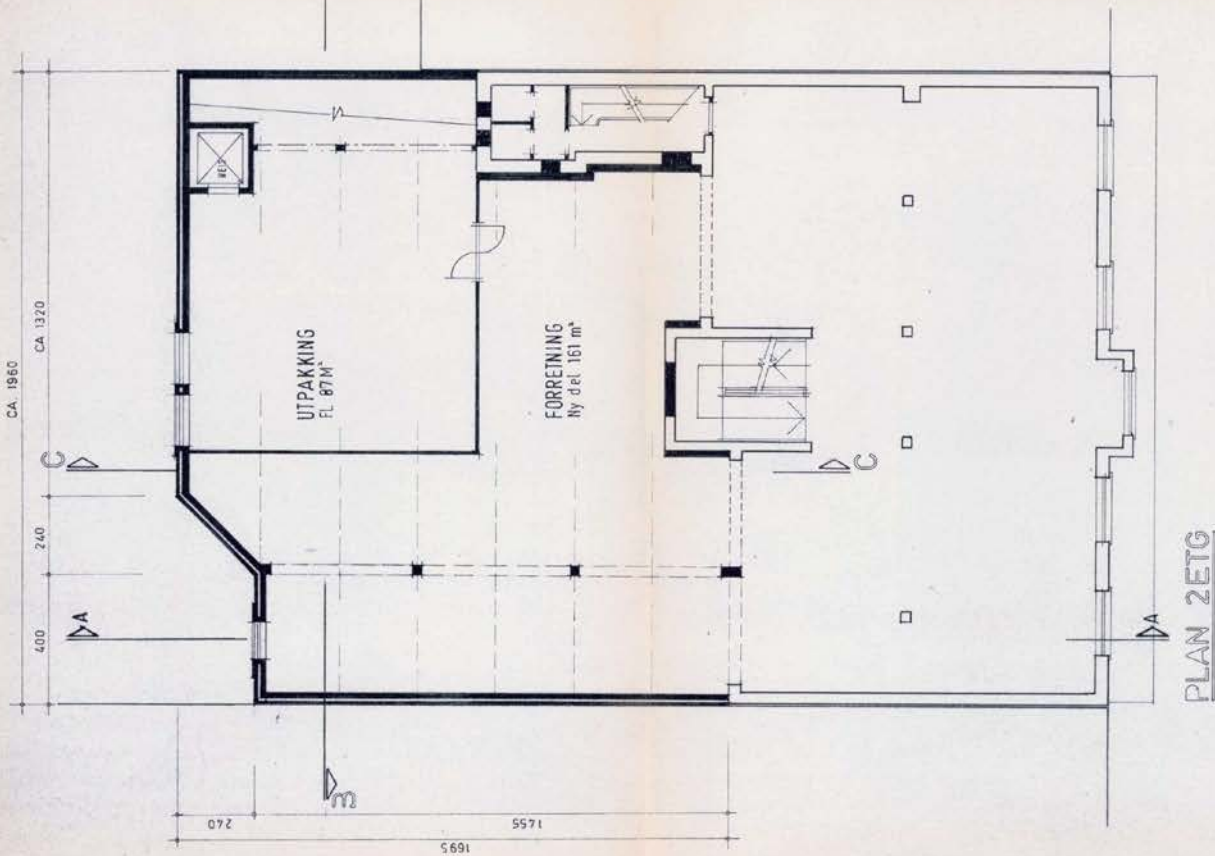
*W&B*

TEKSTLHUSET AS  
FORSLAG TIL UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENSGATE 11  
SANDEFJORD

PLAN 1ETG 1 100  
SNITT 33 1 100

Arve Austad og Ruland arkitekter mnl sandefjord larvik  
10.12.81

SAK nr. 81-105840  
Arealutvalget 19/82



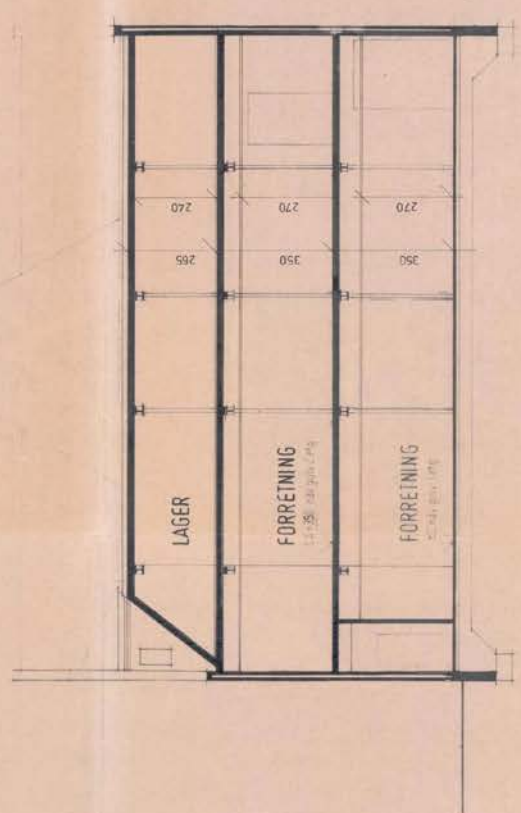
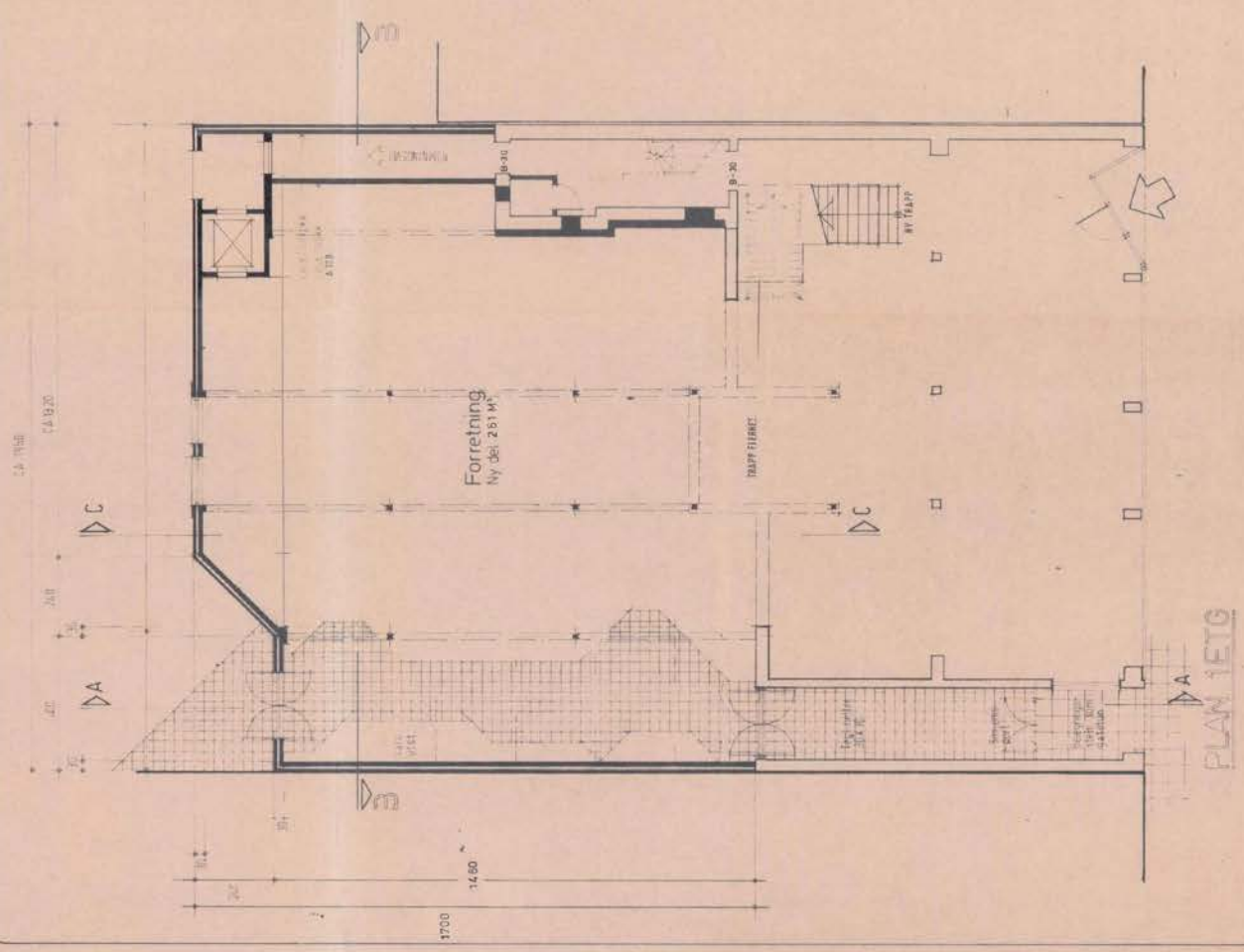
SNITT C - C

*W. A. G. Br.*

TEKSTILHUSET AS  
 UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENS GATE 11 S.FJORD  
 PLAN 2. ETG  
 SNITT CC

Arve Austad og **Haugland** ARKITEKTER MINAL SANDEFJORD LARVIK  
 10.12.81

SANDEFJORD BYRINGSRÅD  
 Ansøkt dato: 19.8.81



TEKSTLUKSET AS  
 FORSLAG TIL UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENSGATE 11  
 SANDEFJORD  
 1:100  
 1:100

Arve Austad og Rurag arkitekter mml. sandefjord larvik  
 3.09.82

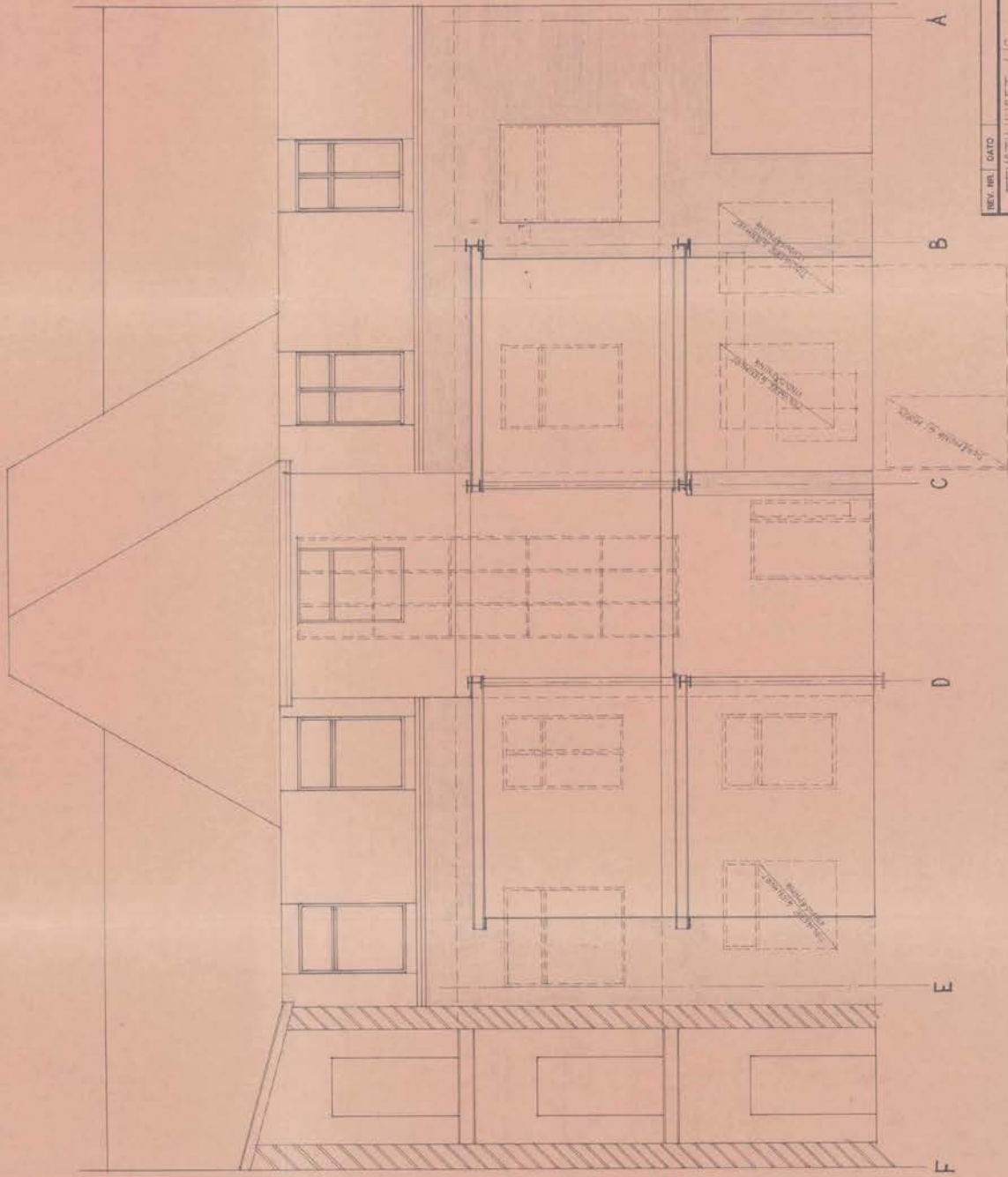
SANDEFJORD, BYGNINGSRÅD  
 Amnebeholdning 1/82







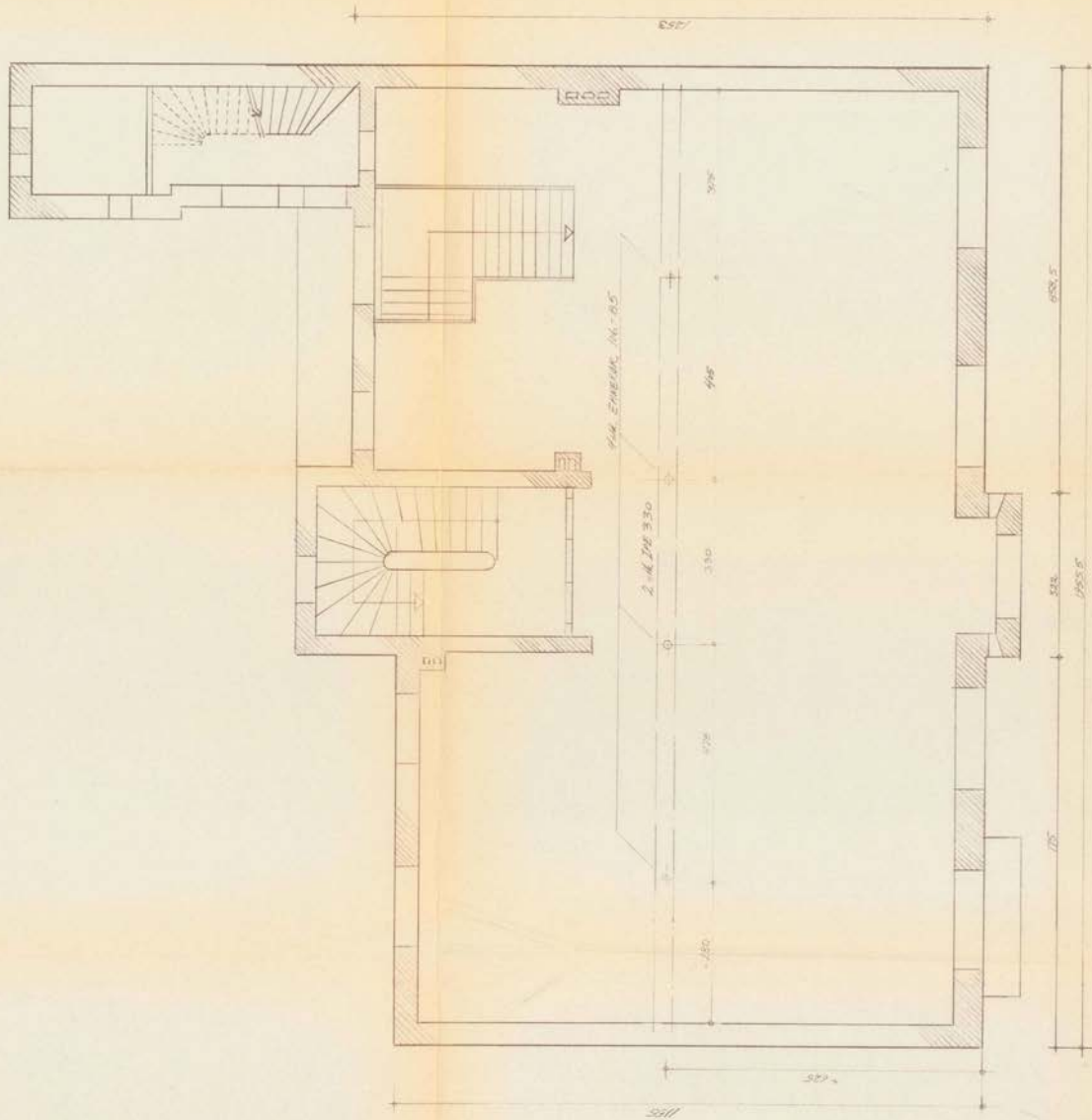




REV. NR.	DATE	REVISJONEN	BLADER	SOM
		TEKSTILHUSET 4/S		BAK: B2002
		TILBYGG - KONGENSGT. 11		TEK: R. Lindstrøm
		OPPRISS AV VEGG MOT NORD I BESTÅENDE BYGG		MÅL 1:50
		<b>KR. R. LINDSTRØM</b>		<b>B-4</b>
		PROJEKTLEDER		DATE: 29.11.20
		ADRUSGT. 15		
		SØRRETTVEI 1		
		EL. KONT.		
		TELF. 87760		



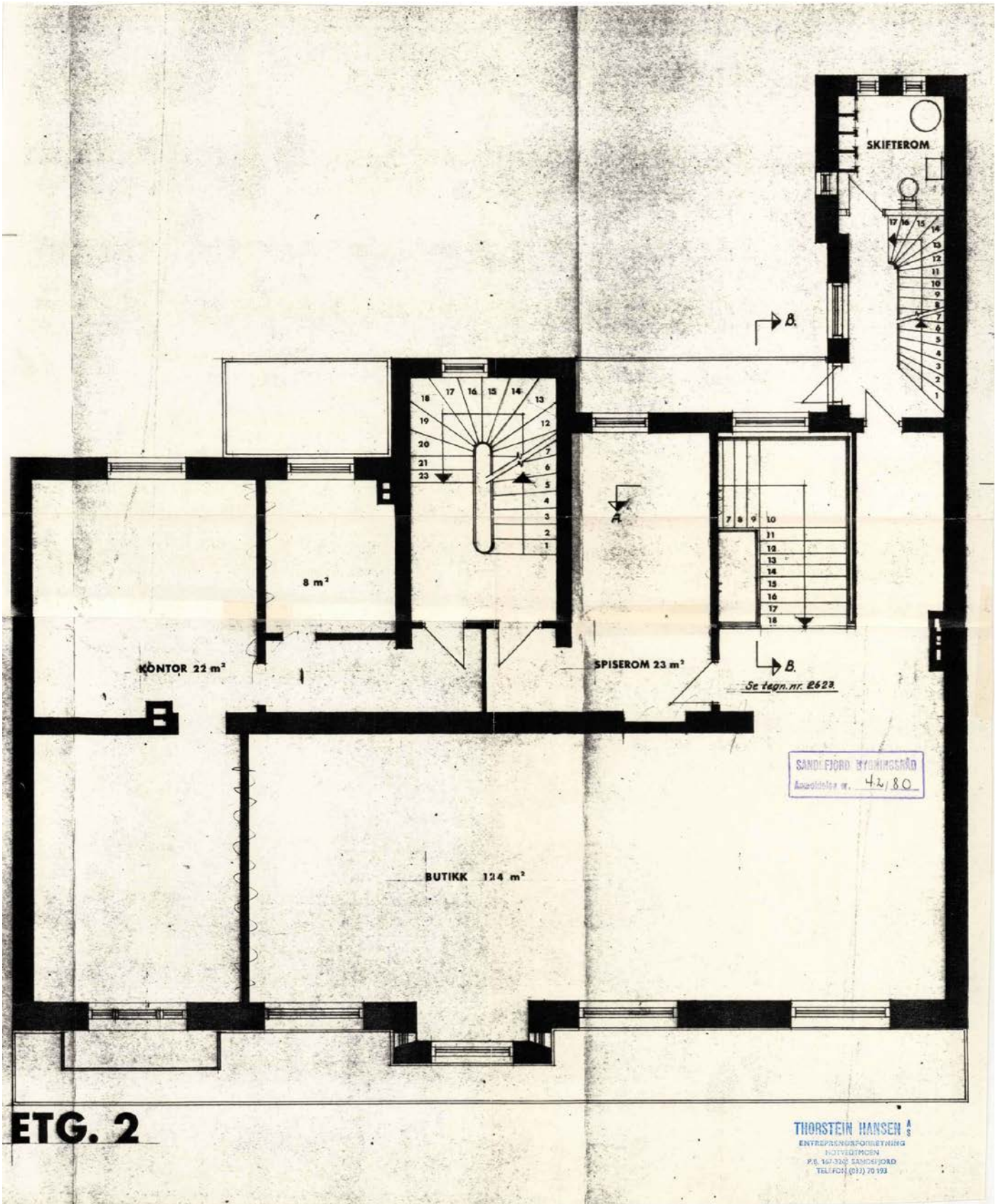
2000  
 4.2.80



REV. NO.	DATE	REVISIONS/ÄNDER.	NO.
	18.12.79	ABSTEN UELAND	1
		KONKRETT II, SÄNNEBUND	
		SPILVER OG BØRNERE I 2. ETG.	
		MAJSTROEN	
		HALSTØK 1/10	
		TEMA NO.	50-01

<b>ENTREPRENØRERNA</b> POSTBOKS 17, 1351 SANDVÅRD <small>Telefon kontor &amp; verksted (08) 70 70</small>	 <b>THORSTEIN HANSEN</b>
---	-----------------------------

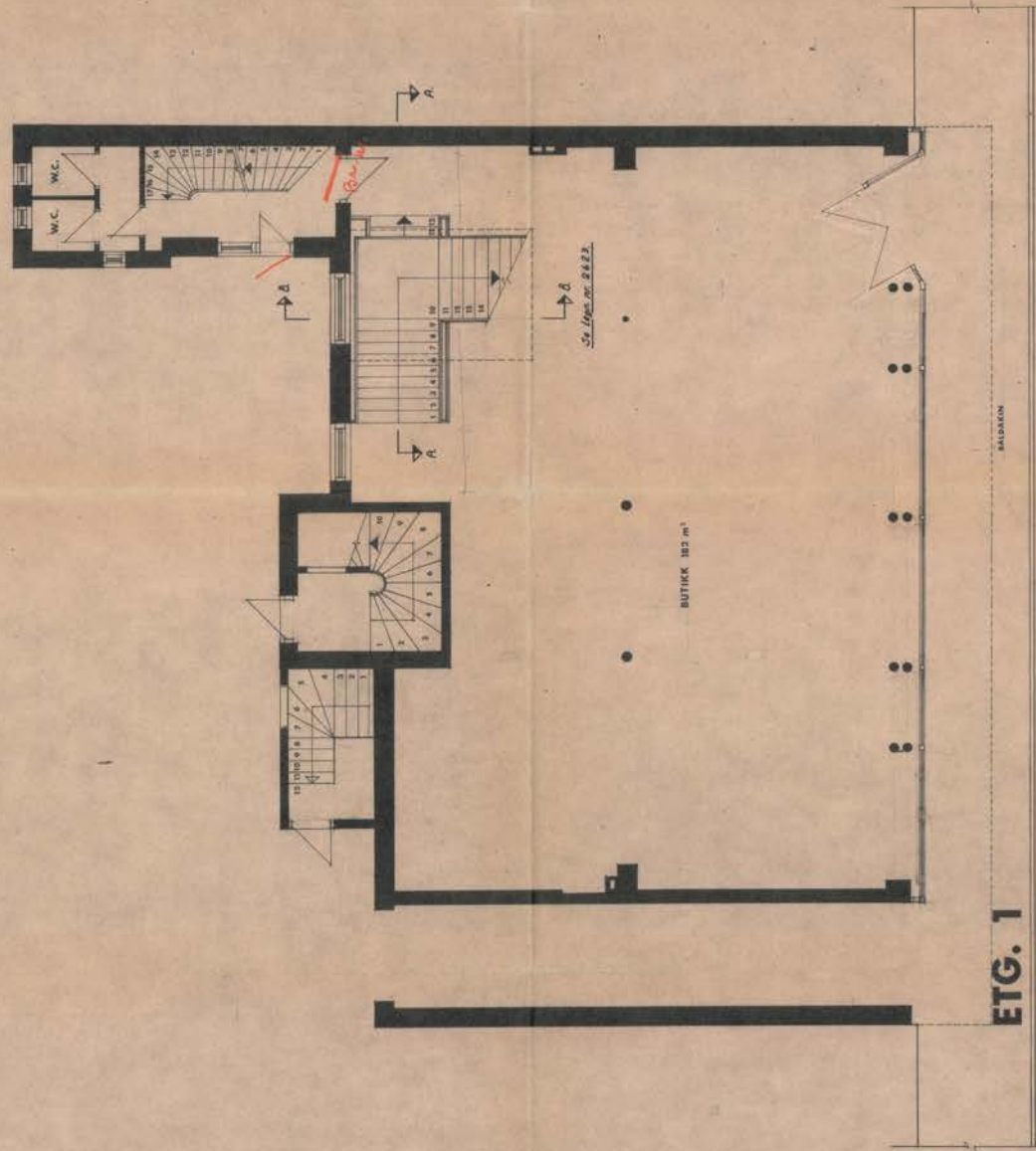


**ETG. 2**

**THORSTEIN HANSEN A**  
 ENTREPRENØRFORENING  
 TILVETTINGEN  
 P.O. BOX 200 SANDFJORD  
 TELEFON (013) 70 191



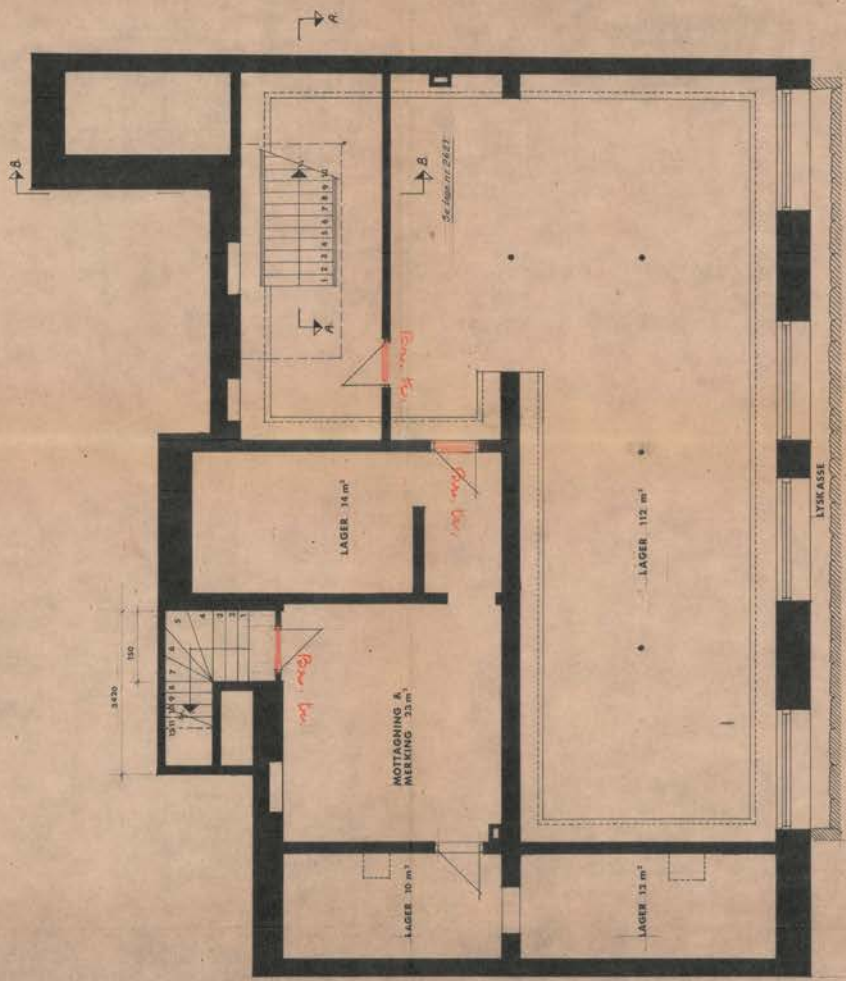
KARSTEN UELAND		1:50	492-12
Kongensgt. II Sandefjord		1/50	Nr. 2621
Plan 1 etasje			
SIVILINGENIØR H. HOLMSEN			
Byrådgiver			
1:50			
1941			



**ETG. 1**

KONGENSGATE

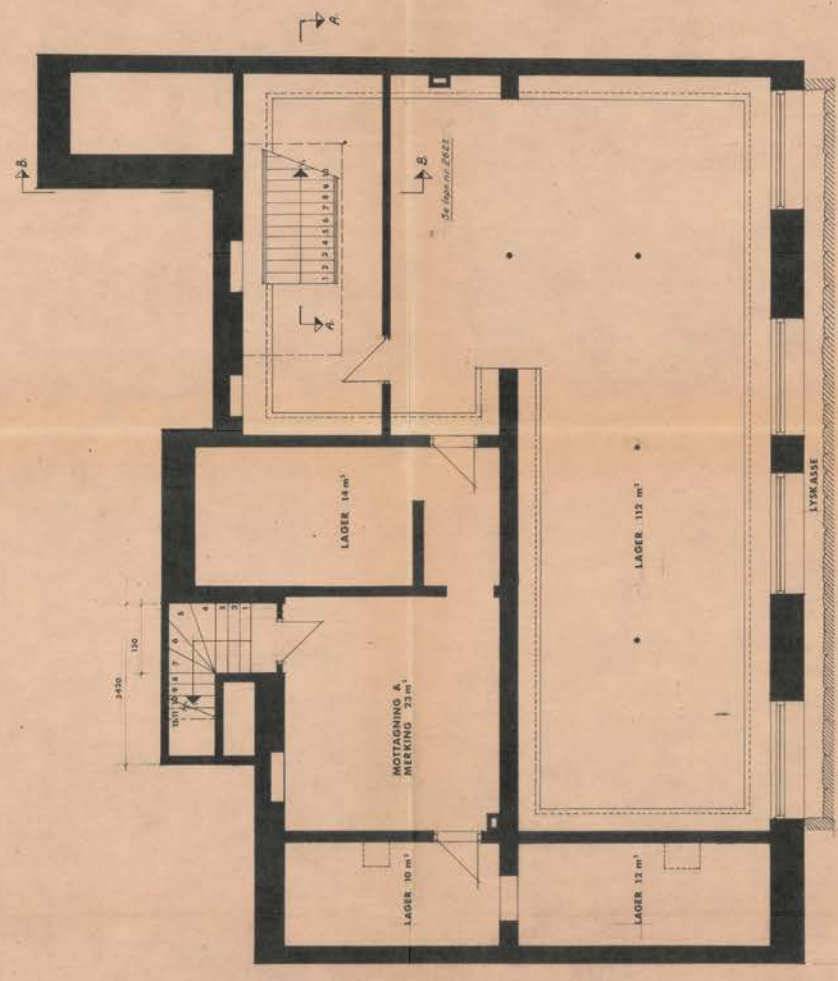
KARSTEN UELAND		D.Nr. 403-14	
Haugstgt. II Sandefjord.		Nr. 2620.	
Plan kjeller etasje.		Byggesaksnr. 403-14	
Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon	Byggherrens postnr.
Byggherrens fornavn	Byggherrens etternavn	Byggherrens telefon	Byggherrens postnr.
Byggherrens fornavn	Byggherrens etternavn	Byggherrens telefon	Byggherrens postnr.
Byggherrens fornavn	Byggherrens etternavn	Byggherrens telefon	Byggherrens postnr.



**KJELLER**

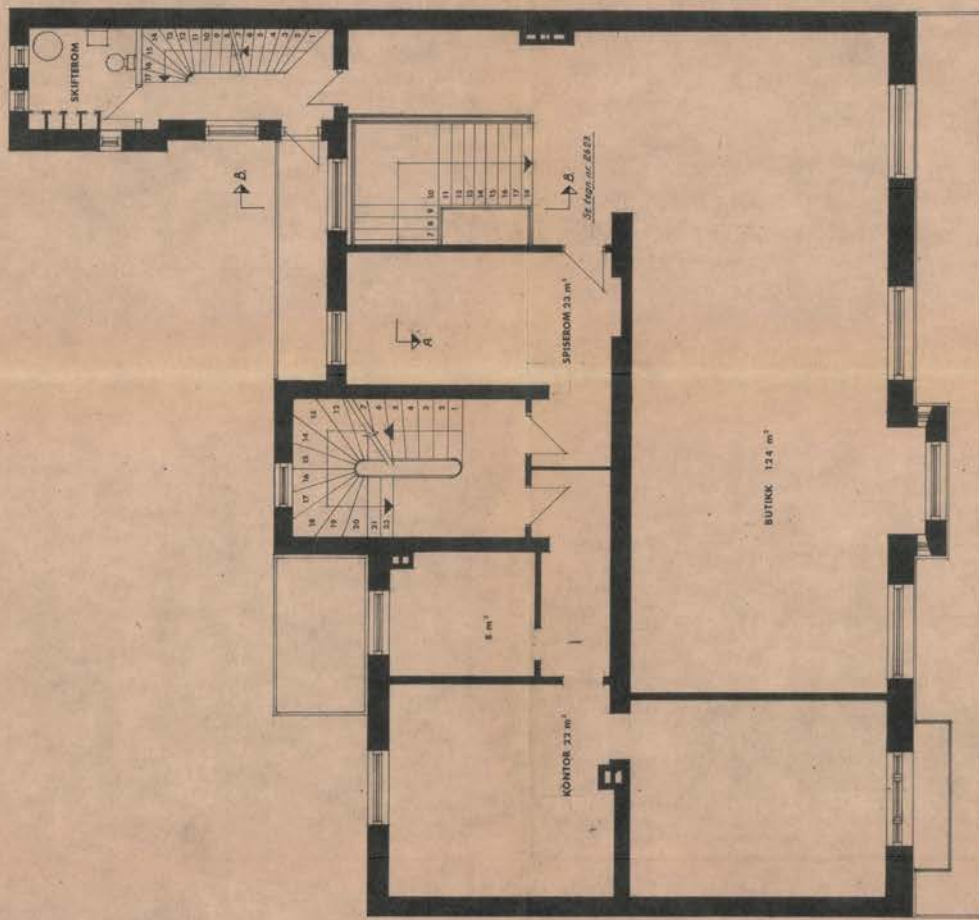


495-H  
 Nr. 2620  
**KARSTEN UELAND**  
 Høngensgt. II Sandefjord  
 Plan Kjeller etasje  
 1:100  
 1950



**KJELLER**



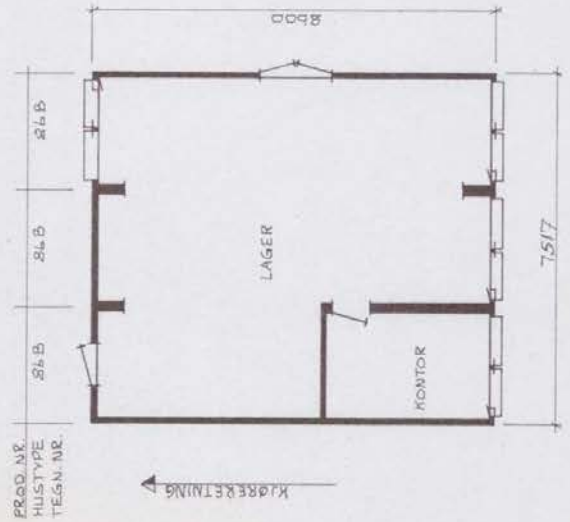


**ETG. 2**

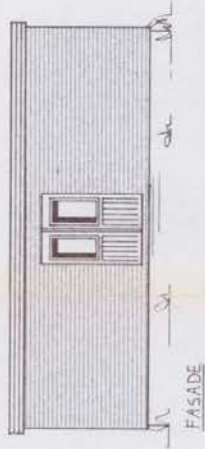
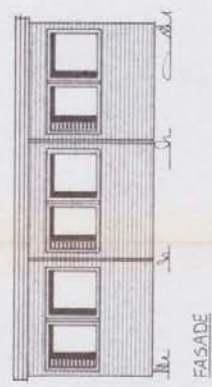
NO. 493-14	DATE	160
KARSTEN UELAND	NO. 2622	
Kongensgt II Sandefjord		
Plan 2 etasje		
PROJ. 1.4.1911	BYG. 1.4.1911	

SKANDINAVISK BYGGKONST  
 Nummerliste nr. 158, 79

EKISTERENDE BYGNING



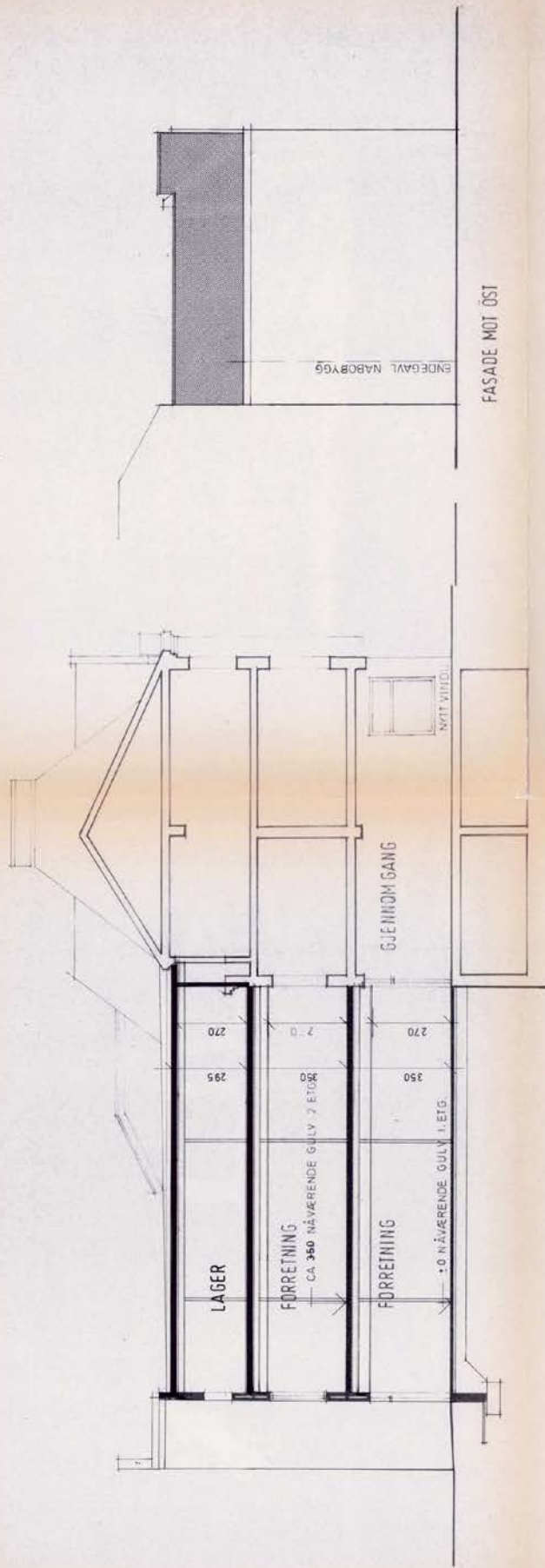
GRUNNPLAN  
 VINYL BANEBELEGG



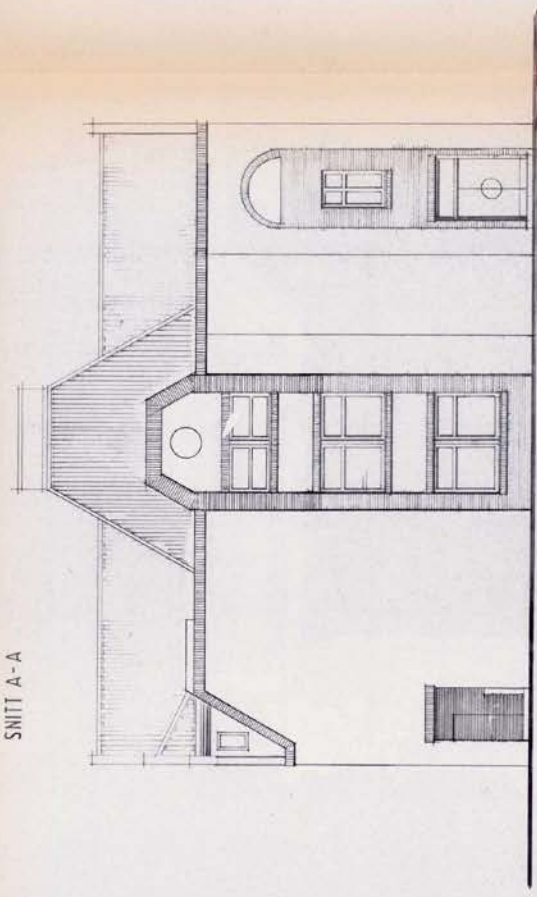
Sik.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn.	Ann.
A/S	TEKSTILHUSET			Målestokk	Tegn. 06/11-78 B.A.
3	STK. 86B			Kfr.	
A/S	<b>MOELVEN BRUG</b>			Godkj.	
Erstatning for:					1-5611-1
Erstatet av:					

A-3 Særskilt, 1980, A.2, E.4, 2-35, Sentrum Trykkeri.





SNITT A - A



FASADE MOT NORD

TEKSTILHUSET AS  
 UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENS GATE 11  
 FASADER 1:100

Arve Austad og Rørdal ARKITEKTER MINAL SANDEFJORD LARVIK  
 3.09.82

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD  
 Ammelie 18/02/12

04



DAGBOKFØRT

10. SEP. 81 006442

BYFØGDEN I  
SANDEFJORD

## AVTALE

*A/S Torsens eff.*

Mellom A/S Tekstilhuset ved ~~Karsten Ueland~~, som eier av Kongensgt. 11 i Sandefjord og Astri Andresen, som eier av Kongensgt. 13 er det inngått følgende avtale:

*A.S. Torsens eff.*

A/S Tekstilhuset gis tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende forretningsgård på Kongensgt. 11 med yttervegg plassert i nabogrense mellom de to eiendommene.

Veggen i nabogrense oppføres som felles brannvegg i klasse A-240 og blir helt uten åpninger.

*A.S. Torsens eff.*

*A/S* Tekstilhuset har ansvaret for vedlikehold av felles brannvegg og påtar seg å utbedre eventuelle skader påført nabo-eiendommen under byggetiden.

Avtalen underskrives av begge parter og sendes til tinglysing.

*A/S* TEKSTILHUSET A.S. Iversens efft.

~~K. UELAND  
SANDEFJORD~~

*Karsten Ueland*  
-----  
Karsten Ueland

Sandefjord, den *4. sept 1981*

*Astri Andresen*  
-----

Astri Andresen

*i uskiftet bo eller Anne Andresen  
d. 11-757*

DNB



Doknr: 1039826 Tinglyst: 03.09.2025  
STATENS KARTVERK

Kredittkunde: 935639816  
Scannekode: 999809

Rekvirentens navn, returadresse	
DNB Bank ASA	
Depot BM V-5M	
Postboks 1600	
0021 Oslo	
<b>Q4 Næringsmegling AS</b> Org.nr. 916 739 125	
(Under-) Organisasjonsnummer / Fødselsnummer	Ref. nummer (inntil 4 siffer)
984 851 006	

**URÅDIGHETSERKLÆRING**

Hjemmelshaver(e):						
Navn: <i>Eiendol</i> K Ueland Holding AS				Fødselsnr./Organisasjonsnr. 930710563- <i>931 044 494</i>		
Gjelder eiendom(mer):						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Ideell andel
3907	Sandefjord kommune	172	167			1/1
3907	Sandefjord Kommune	172	162		1,2,3,4, 5,6,7,8, 9 og 10	1/1

\* Undertegnede *Eiendol* K Ueland Holding AS, erklærer at eiendommen(e) som er angitt ovenfor, ikke kan overdras, pantsettes, eller på annen måte forføyas over, uten skriftlig samtykke fra DNB Bank ASA, foretaksregister NO 984 851 006.

Sted, dato Tønsberg den, <i>22.08.2025</i>	
Underskrift(er) <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver K UELAND HOLDING AS
Jeg/VI bekrefter at underskriveren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/VI er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Gerhard Egenes Nilsen <b>DNB Bank ASA</b>
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	Tønsberg Tlf.: +47 91 16 97 01
2. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Jørgen Egenes Nilsen <b>DNB Bank ASA</b>
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	Bedriftssenter Tønsberg, PB 2008, 3103 Tønsberg Tlf.: +47 48 02 51 39

\*) *28.8.25* SENSAPETS NAVN RETTES AV *[Signature]* ETTER AVTALE MED PANTSETER.

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614849686  
 Vedlegg: ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 916882807  
 Navn SANDEFJORD KOMMUNE

Adresse Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 826790172  
 Navn KRISTIANSSEN AS

Bruksenhe Øvre Langgate 33C, 3110 TØNSBERG

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3907  
 Gnr 172  
 Bnr 162

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3907	172	162	0	1	760 / 1618	Næringsseksjon	Nei	Nei
3907	172	162	0	2	60 / 1618	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	172	162	0	3	70 / 1618	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	172	162	0	4	92 / 1618	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	172	162	0	5	92 / 1618	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	172	162	0	6	60 / 1618	Boligseksjon	Nei	Nei
3907	172	162	0	7	70 / 1618	Boligseksjon	Nei	Nei
3907	172	162	0	8	92 / 1618	Boligseksjon	Nei	Nei
3907	172	162	0	9	92 / 1618	Boligseksjon	Nei	Nei
3907	172	162	0	10	230 / 1618	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 921472 Tinglyst: 08.08.2025  
 STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreft

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SANDEFJORD	P.5. 2025, 3202 SFD-	UVA. E. BASK

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kristiansen AS	826790172	adrian@adriankristiansen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tørkoppveien 3c	3142	Vestskogen	48060024

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3907	Sandefjord Kommune	172	162	


### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931044494	K Ueland Eiendom As	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	N	760		13				25				37			49	
2	B	60	B	14				26				38			50	
3	B	70	B	15				27				39			51	
4	B	92	B	16				28				40			52	
5	B	92	B	17				29				41			53	
6	B	60		18				30				42			54	
7	B	70		19				31				43			55	
8	B	92		20				32				44			56	
9	B	92		21				33				45			57	
10	B	230		22				34				46			58	
11				23				35				47			59	
12				24				36				48			60	
Sum tellere: 1618				Nevner = 1618												

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
<b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.2025	

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 28/5-25	Hjemmelshavers underskrift <i>Knut Thomas Ueland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver KNUT-THOMAS UELAND
Sted og dato 28/5-25	Hjemmelshavers underskrift <i>Bente Kathrin Ueland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver BENTE-KATHRIN UELAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3907	Kommunens navn SANDEFJORD	Gårdsnr. 172	Bruksnr. 162	Festenr.
Dato 23/6-25	Underskrift <i>Jørn-E. Rusk</i>	Stempel SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen		

Dato 28.05.2025	Innsenderens underskrift <i>Adrian Wink</i>
--------------------	--

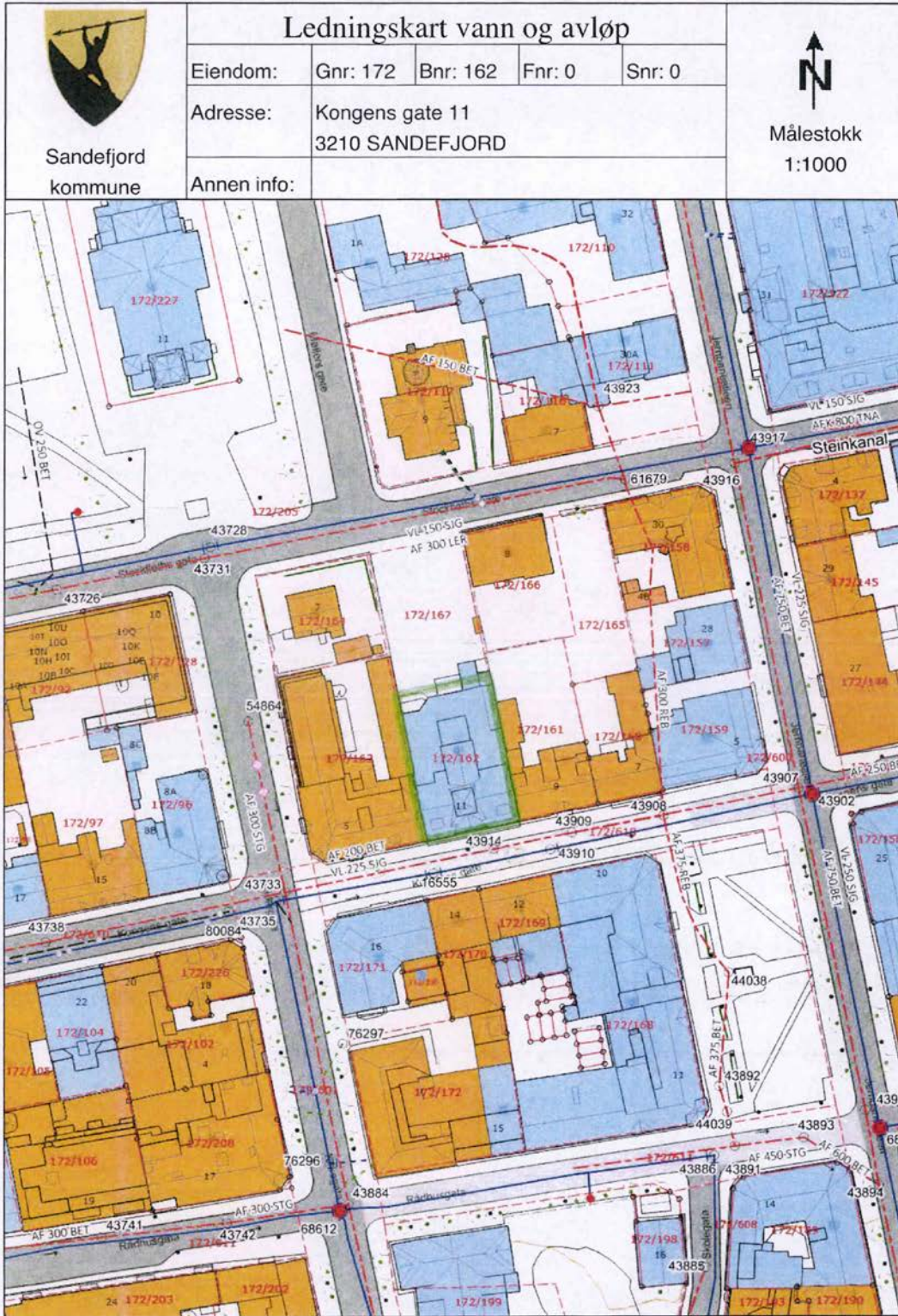
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
28.05.2025	

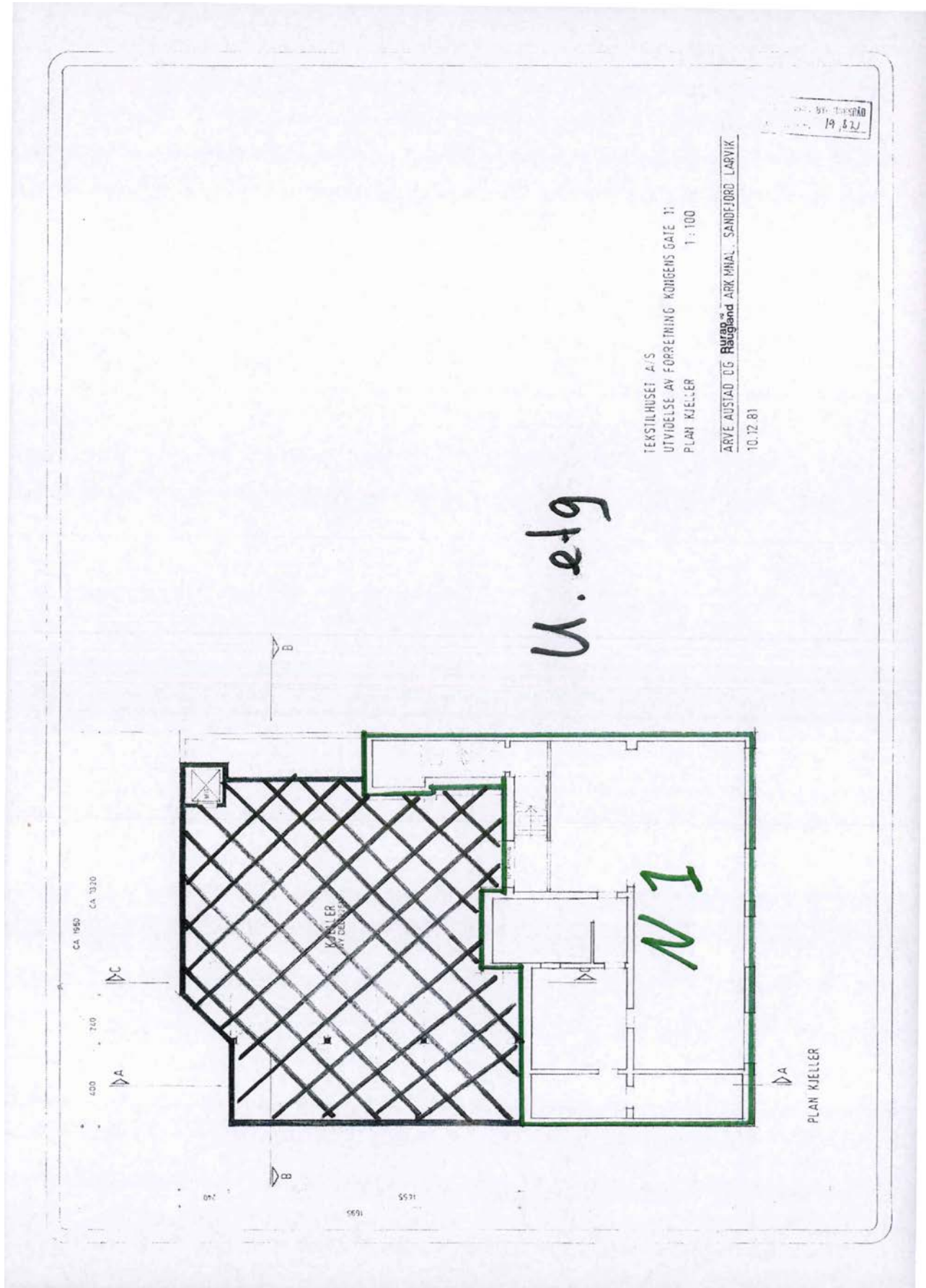
Utskrift

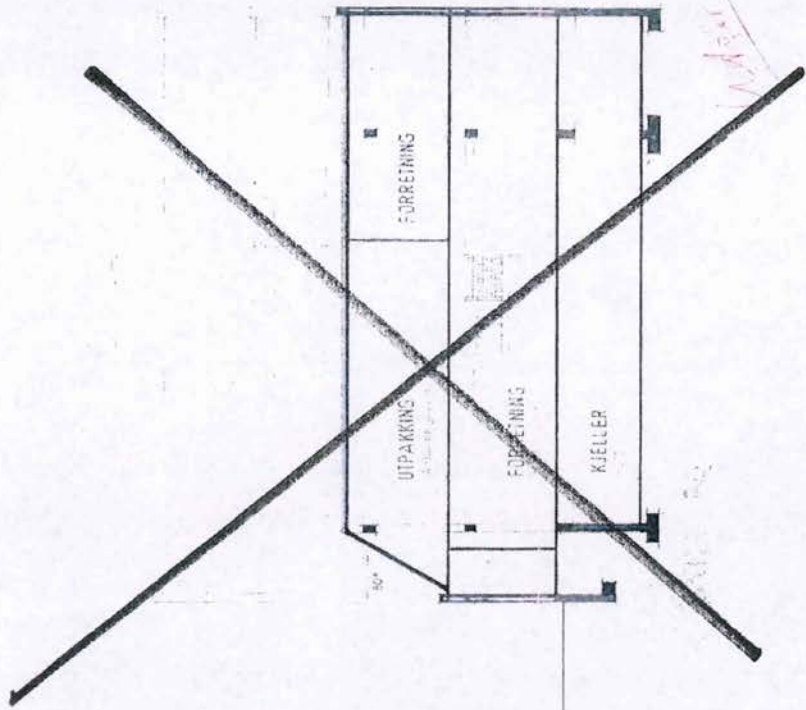
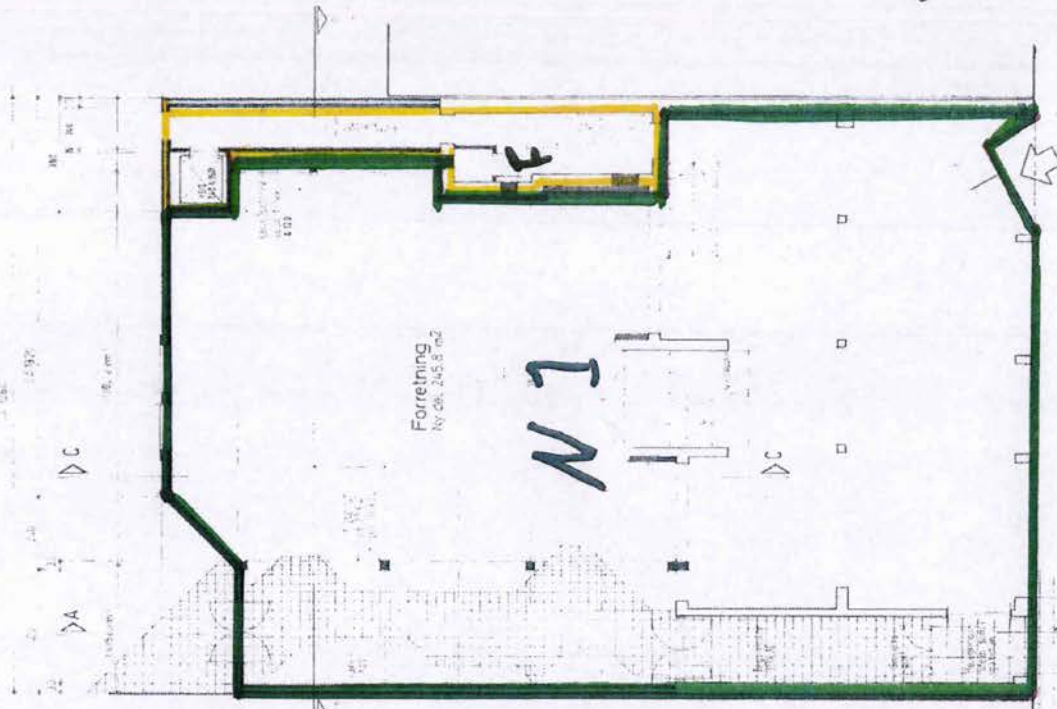
16.06.2025, 15:08





28.09.2022 12:30:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





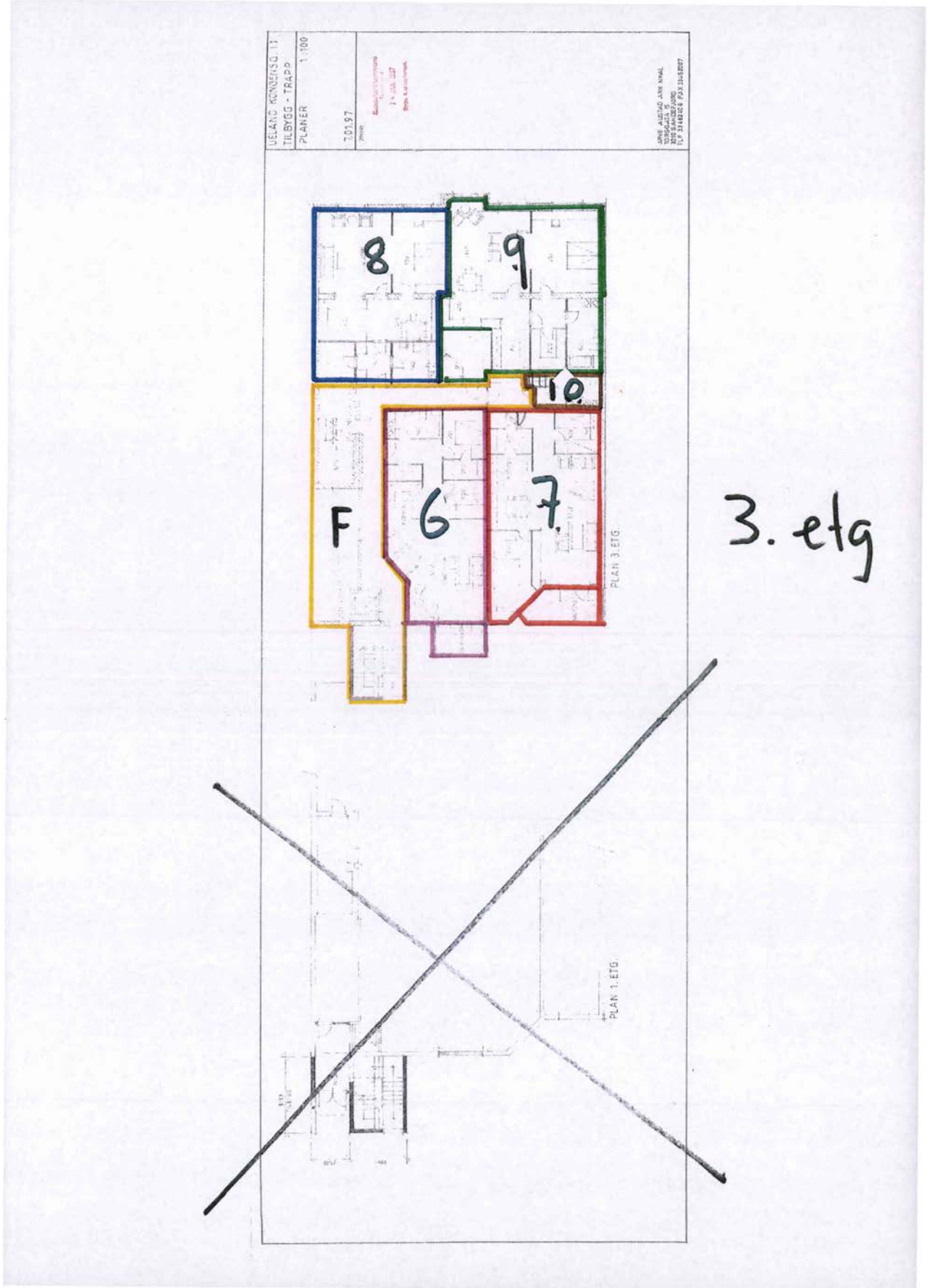
FORSLAG TIL UTVIDELSE AV FORRETNING KONGENSGATE 11  
SANDEFJORD

ARVE AUSTGOD OG RÅUGLAND arkitekter mna1 sandefjord larvik  
10.12.81

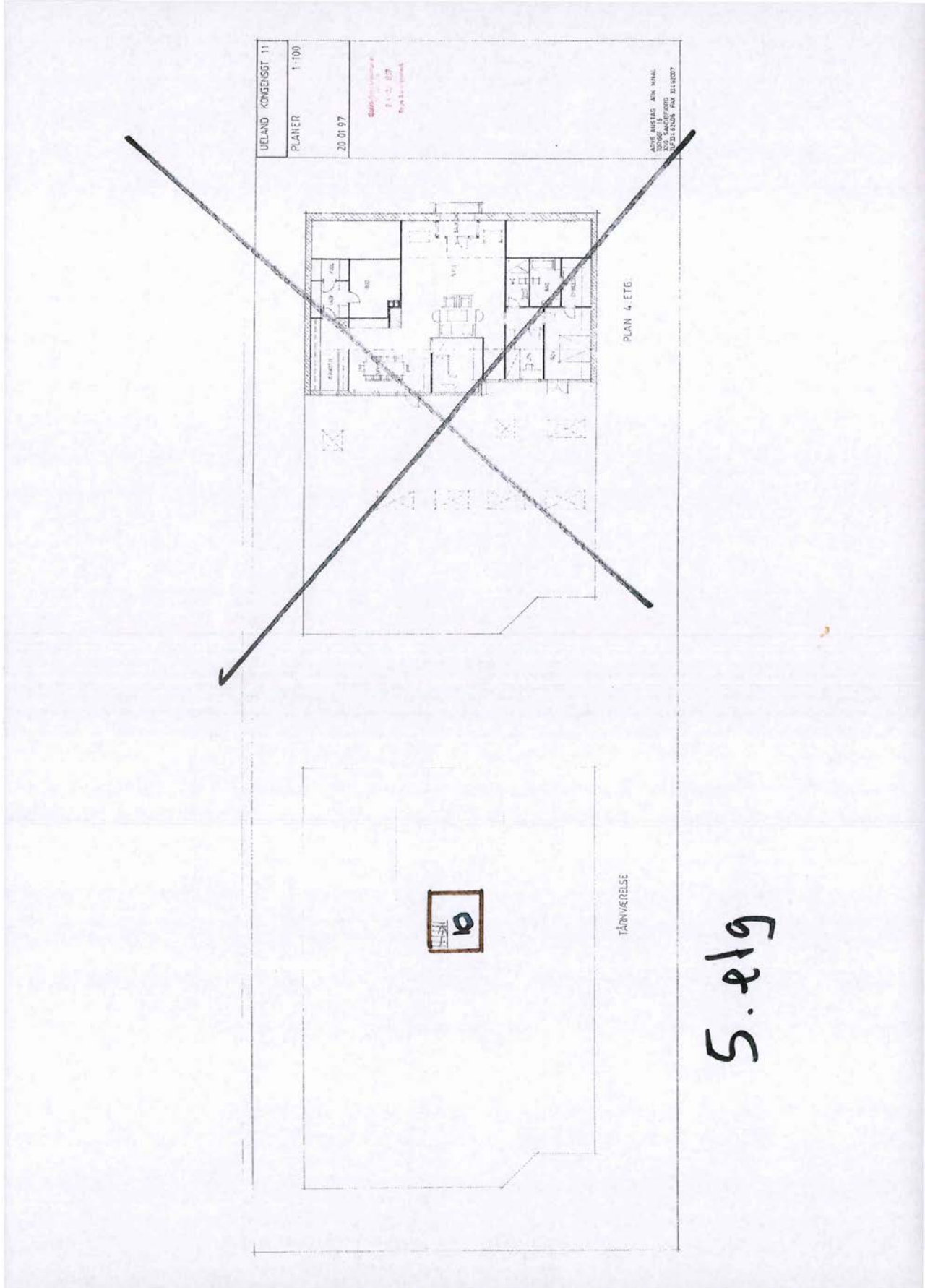
19.8.21

1. etg











Adresse

**Kongens gate 11, 3210 SANDEFJORD**

Dato for energimerking

**01.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-264722**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**162491555**

Gårdsnummer

**172**

Bruksnummer

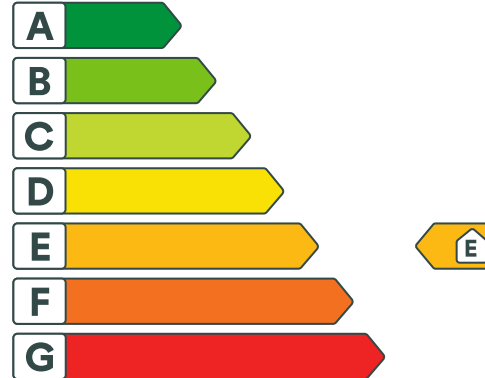
**162**

Seksjonsnummer

**4**

Bruksenhetsnummer

**H0201**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1900**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**94,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**92,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**221,11 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**225,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**20 742 kWh**



## Kongens gate 11, 3210 SANDEFJORD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kongens gate 11, 3210 SANDEFJORD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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.

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.

### Tiltak 18: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 24: Montering tetningslister

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



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kongens gate 11 - Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestejordet - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Dronningens gate Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

## Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	2 min 0.1 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	24 min 2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Sandefjord kirke	0 min
Hvidtgården p-hus, Sandefjord	4 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

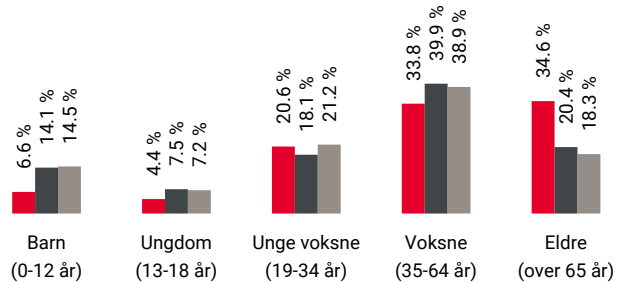
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandefjord sentrum/Preste...	1 911	1 265
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	9 min 0.7 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Joker Tomta	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100



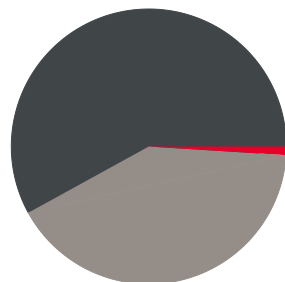
### Kollektivtilbud

Veldig bra 75/100

## Sport

Byskolen ballbane	2 min
Ballspill	0.1 km
Badeparken kunstgressløkke	5 min
Ballspill	0.4 km
Pro Gym Sandefjord	5 min
EVO Sandefjord Vest	10 min

## Boligmasse



- 1% enebolig
- 58% blokk
- 41% annet

## Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 24% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

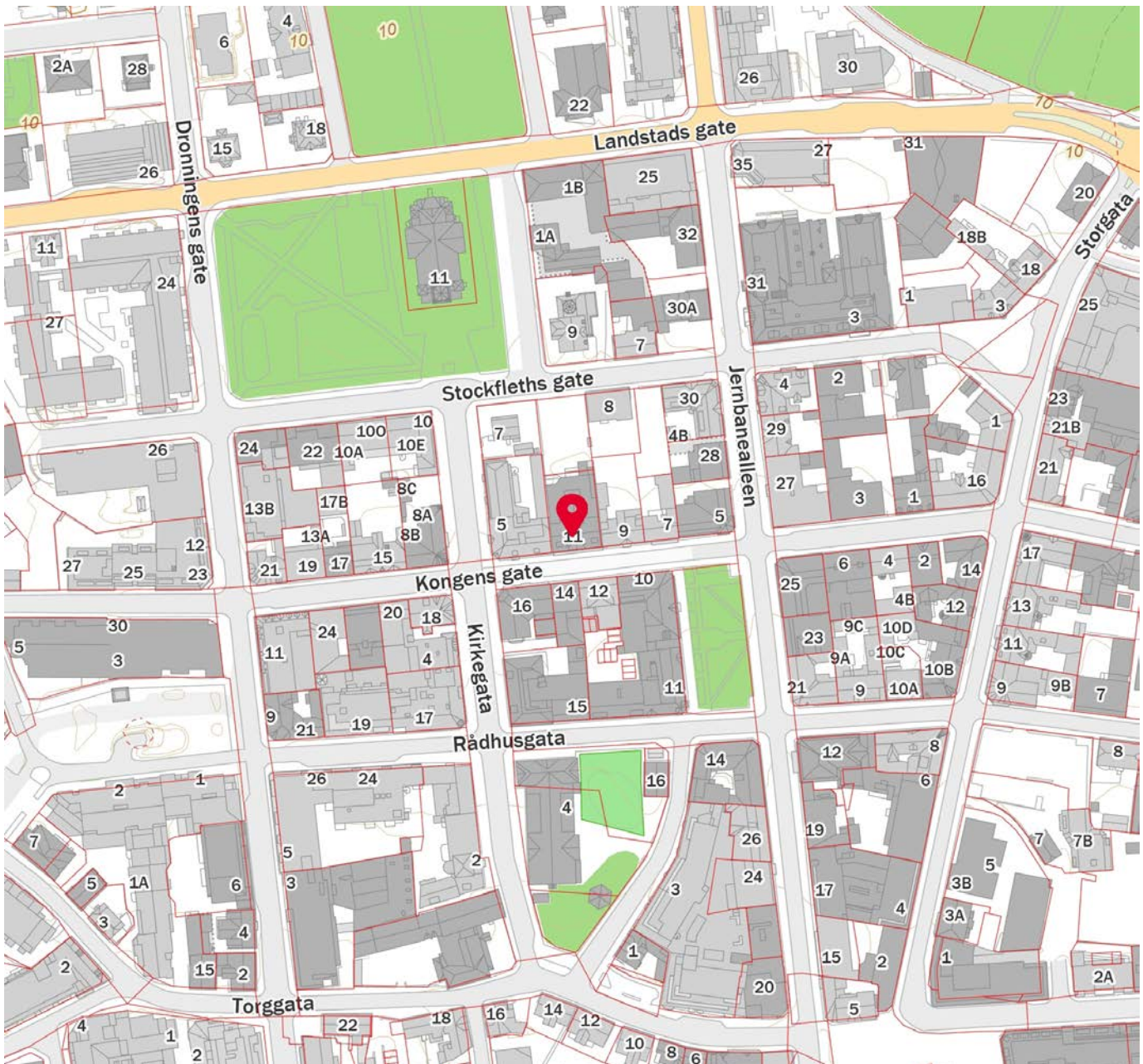
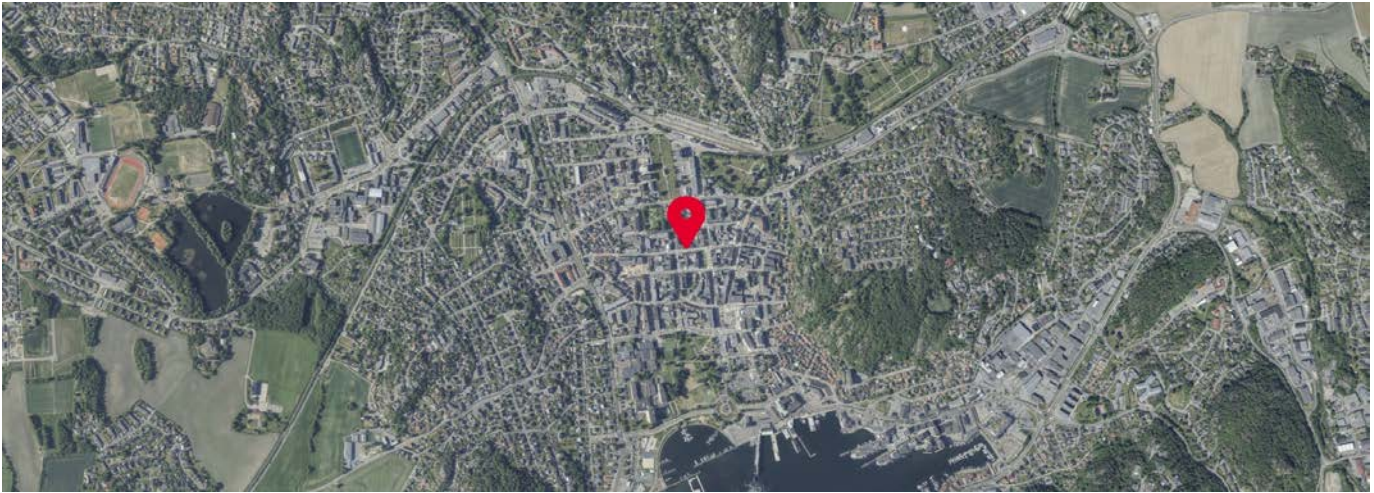


0% 66%

- Sandefjord sentrum/Prestegjerdet
- Sandefjord
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Kongens gate 11 - Snr4, 2.etg  
3210 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre