

aktiv.



Kongens gate 25, 3211 SANDEFJORD

**Rålekker, strøken og tøff
selveierleilighet i sentrum med
moderne fasiliteter og terrasse. 2
sov. Lave fellesutgifter**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 300,-
Omkostn.: Kr 83 050,-
Total ink omk.: Kr 3 351 350,-
Felleskostn.: Kr 2 959,-
Årlig festeavgift: Kr 2 645,-
Selger: Kongensgate Tannklink AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 64/76 kvm
Tomtstr.: 1550 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 66
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1311240104

Rålekker, strøken og tøff selveierleilighet i sentrum med moderne fasiliteter. 2 soverom

Velkommen til Kongens gate 25, en moderne selveierleilighet i hjertet av Sandefjord sentrum. Denne nyrenoverte leiligheten fra 2024 tilbyr en lys og romslig atmosfære med en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten har et areal på 76 m² og inkluderer to soverom, et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, og et elegant bad med moderne fasiliteter.

Høydepunkter:

- Nyrenoverert leilighet uten bruksslitasje
- Terrasse på 8 m² med overbygg
- Balansert ventilasjonsanlegg for godt innneklima
- Elektriske varmekabler og panelovner for komfortabel oppvarming
- Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter

Dette er en unik mulighet til å sikre seg en moderne bolig i et attraktivt område. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122
Forbrukerinformasjon	124



Velkommen til Kongensgate 25!



Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord hvor man kan nyte en bedre middag med venner og familie.





Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.





Hovedsoverommet er romslig med skyvedørsgarderobe hvor man har god plass til oppbevaring.

Soverom nr 2 har plass til seng og garderobe.



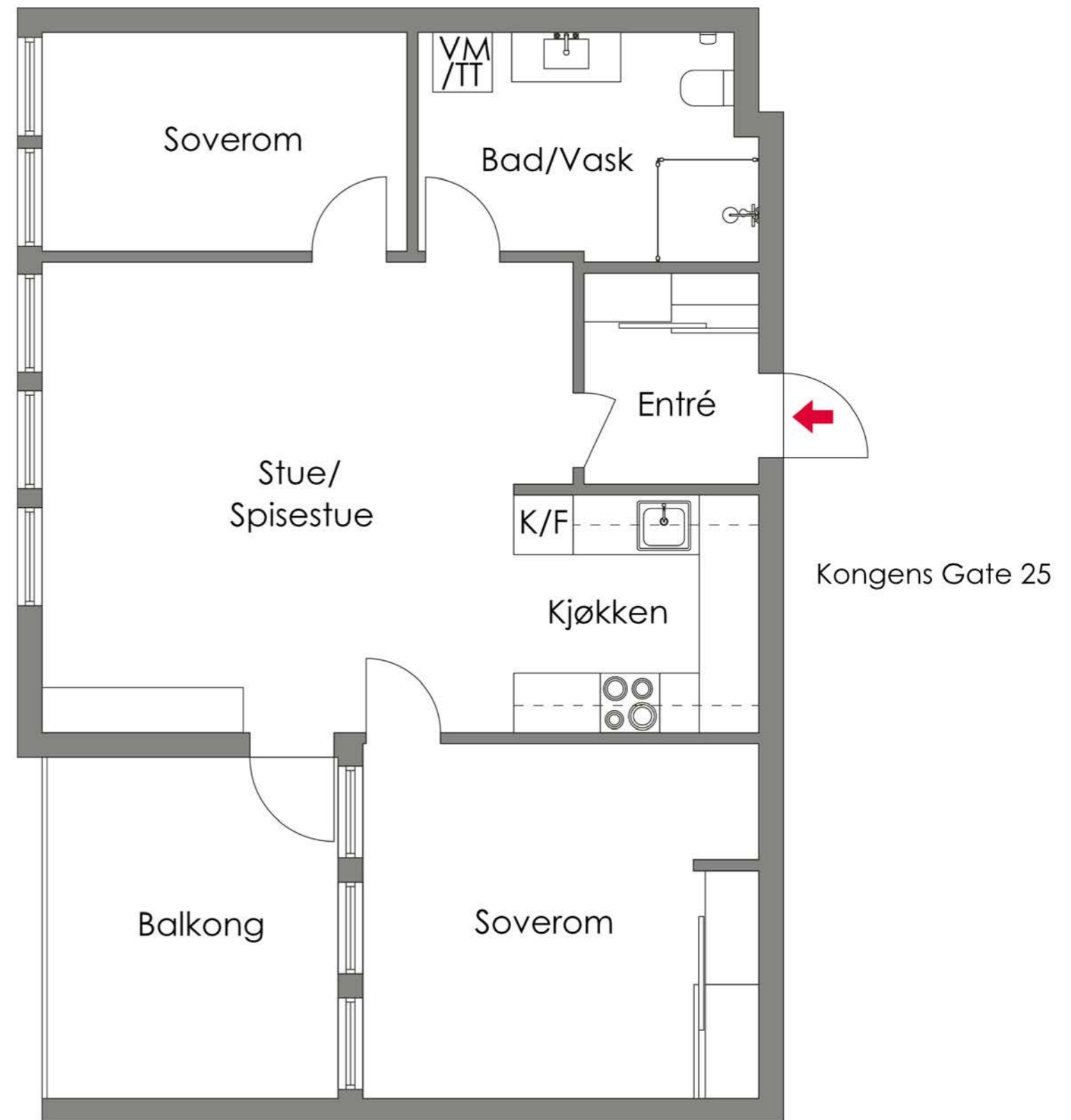
Badet har duse farger med vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører.







Hallen har flott garderobeskap med speildører, hvor man har plass til å henge fra seg yttertøyet.



©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, Stue/kjøkken, Entré, 2 soverom

BRA-e: 12 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling.

Stue/kjøkken 28,5 m²

Bad Bad 6,2 m²

Entre 3,8 m²

Soverom 13,8 m²

Soverom 8,2 m²

Til leiligheten er det en 12 m² bod i felles kjeller.

Boden er ikke omgjort til egen seksjon slik at sameiet står som formell eier. Det foreligger kontrakt på forholdet.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1550 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet. Diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Dersom transport av festekontrakt krever

godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning

for salget at bortfester gir godkjennelse.

Årlig festeavgift

Kr 2 645

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 14/12/1984.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering er 2025

Festekontrakt datert

17.12.1984.

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.

Tannklinikk i samme bygg

En ekstra fordel ved å bo her er at du har tilgang til moderne tannklinikk i samme bygg. Dette gjør det svært praktisk å ta vare på tannhelsen, enten det gjelder rutinemessig tannpleie eller mer omfattende behandlinger. Du sparer tid og slipper lange reiseveier, noe som er en luksus i en travel hverdag.

Konklusjon

Sandefjord sentrum byr på en perfekt balanse mellom det urbane og det naturnære. Enten du setter pris på en kopp kaffe langs bryggekanen, 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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd som byggeområde, forretninger, kontorer og bolig i følge Sandefjord kommune.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Solvang barnehage (1-5 år) ligger 0,4 km unna med plass til 90 barn. Barnas Have (0-5 år) ligger 0,9 km unna med plass til 49 barn. Kathrines Have (0-5 år) ligger 1 km unna med plass til 43 barn.

Skoler:

Byskolen (1-7 kl.) ligger 0,2 km unna med 327 elever fordelt på 24 klasser. Sande skole (1-7 kl.) ligger 1 km unna med 248 elever fordelt på 13 klasser. Virik skole (1-7 kl.) ligger 1,4 km unna med 315 elever fordelt på 18 klasser. Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 2,2 km unna med 385 elever fordelt på 26 klasser. Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 2,3 km unna med 431 elever fordelt på 25 klasser. Sandefjord videregående skole ligger 1,4 km unna med 1880 elever. Skagerak International School ligger 3,2 km unna med 170 elever fordelt på 9 klasser.

Fritid:

Byskolen ballbane for ballspill ligger 0,2 km unna. Badeparken kunstgressløkke for ballspill ligger 0,4 km unna. Pro Gym Sandefjord ligger 0,4 km unna. EVO Sandefjord Vest ligger 1 km unna.

Skolekrets

Å bo i Sandefjord sentrum betyr å tilhøre skolekretsen til Byskolen, en anerkjent og tradisjonsrik barneskole med fokus på trygghet, trivsel og læring. Skolens sentrale beliggenhet gjør det enkelt for barna å gå til skolen på trygge veier, noe som skaper en praktisk og selvstendig hverdag for både elever og foreldre.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Dronningens gate (13 ulike linjer) ca. 0.1 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 0.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 12 min med bil.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i bygård oppført i i 1986. Bygården ligger i Sandefjord sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet. Leiligheten er i 2024 bygget om fra kontorer til leilighet. Alle leilighetens innvendige bygningsdeler er skiftet ut ved ombygging. Leiligheten er ikke tatt i bruk etter ombygging. Leiligheten fremstår uten bruksslitasje. Alle innvendige bygningsdeler har god restlevetid. Arbeider som er utført:
-Sliftet alle innvendige overflater.
-Montert nytt kjøkken.
-Renovert bad.
-Skiftet sikringsskap og elektrisk anlegg.

-Skiftet vann og avløpsrør.

-Skiftet vinduer og dører.

-Montert nye garderobeskap.

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i 2024. Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med gassfelt. Inngangsdøren er brann og lydklassifisert. Til leiligheten er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stålspiler. Deler av terrassen er overbygget.

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Alle innvendige overflater er skiftet i 2024. Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i lettbetong. Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er skiftet i 2024.

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er bygget i 2024. Arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er fra 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med roterende gjennvinner. Ventilasjonsanlegget er plassert i garderobeskap i entre. VV bereder er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er fra 2024. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

For nærmere beskrivelse se vedlagt

Tilstandsrapport utført av Thorbjørn Andersen datert 9/1/2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Nytt bad i regi av Snekker og Montasjeservice As og Gustavsven VVS utført etter dagens byggeforsikrifter.
- Arbeidet er byggemeldt til sandefjord kommune med ref: AR554508633.
- Bygningskonstruksjonen er fra 80-tallet med noe sig uten kjente utalte setningsskader eller sprekker forøvrig.
- Sommerfelt elektro har ansvar for alt elektro arbeid i leiligheten.
- El-anlegget er helt nytt.
- Det har vært utført arbeid på fasade/balkong/garasje/terrasse av Ståleriet, sommerfelt elektro, snekker og montasjeservice som gjelder Fasadeendring med etablering av ny balkong.
-Midlertidig brukstillatelse er gitt. Ferdigattest vil

foreligge etter ferdigstilling av leilighet i seksjon 22 våren 2025.

Tiltaksklasse 2 som omfatter brukseendring av seksjon nr 23 og 22.

Innhold

Leiligheten består av følgende rom:

Leiligheten har en entré, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og et bad. Badet har tilkomst fra stuen og er utstyrt med vaskeservant, veggmontert wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har også en terrasse på 8 m² med tilkomst fra stuen.

I tillegg til leiligheten er det en bod på 12 m² i felles kjeller.

Standard

Leiligheten i Kongens gate 25 i Sandefjord er en moderne og nyoppusset selveierleilighet som ble ombygget fra kontorer til bolig i 2024. Den ligger i en bygård fra 1986, sentralt plassert med nærhet til alle sentrumsfunksjoner. Leiligheten er ikke tatt i bruk etter ombyggingen og fremstår uten bruksslitasje. Alle innvendige bygningsdeler er skiftet ut, og leiligheten har en god restlevetid.

Entré/Gang:

Entréen er utstyrt med garderobeskap og har parkett på gulvet samt slette malte flater på vegger og i tak. Ventilasjonsanlegget er plassert i garderobeskapet.

El-skap og sentral for fiber er plassert i garedeobe. Strømuttak og plass til robotstøvsuger i garderobeskap.

Stue:

Stuen er lys og romslig med direkte utgang til en 8 m² terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stålpiler, og deler av den er overbygget. Stuen har parkettgulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Kjøkken:

Kjøkkenet er moderne med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren har kullfilter.

Soverom:

Leiligheten har to soverom med parkettgulv og slette malte flater på vegger og i tak. Det er montert nye garderobeskap i begge rom.

Bad:

Badet er nyrenovert og har fliser på gulv og vegger, samt slette malte flater i tak. Det er utstyrt med vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler og panelovner. Varmtvannsberederen er plassert i benkeskap på kjøkkenet og er fra 2024. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med roterende gjenvinner.

Lagring:

Det medfølger en 12 m² bod i felles kjeller.

Leiligheten er en del av et veldrevet sameie med gode vedlikeholdsrutiner. Dette er en unik mulighet til å skaffe seg en moderne bolig i et attraktivt område av Sandefjord.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkken ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilter ventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekks løsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 35 mm skjevheter diagonalt i stue.

Det er skjevheter langs yttervegg i stue.

Det er 25 mm skjevheter langs yttervegg på det

minste soverommet

Det er 17 mm skjevheter på det største soverommet.

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.

Det er ikke kjent hva årsaken til skjevhetene kan skyldes.

Det ble på befaringen ikke gitt opplysninger om at det er kjente

setninger i bygningen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Dette medfølger i handelen:
Panelovner soverom, solskjerming (plisè gardiner) alle vinduer. Hvitevarer kjøkken.
Brannslukningsapparat og 2x branndetektorer (til montering på soverom).

Dette medfølger ikke i handelen:
Robotstøvsuger, vaskemaskin og tørketrommel, TV, kaffemaskin, vegghest stativ til tv medfølger ikke.

Modernisert/Påkostet år
2024

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp kabel for tilknytning sameiets fellesavtale med Telenor for TV og bredbånd.
Binding til sandefjord bredbånd frem til 1. august overtas av kjøper.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
34715434/15

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming
Panelovner på soverommene, termostatstyrt gulvvarme gang, stue og bad.
Ventilasjons anlegg med roterende gjenvinning.
Det er ikke registrert fyringsanlegg på eiendommen.

Det er utført kontroll av brannrådgiver, det er ikke avdekket avvik fra gjeldene forsikringskrav for brann, veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK17). datert 7/3-2024

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Leiligheten har energimerke D. Energimerket gir en indikasjon på oppvarmingsutgiftene for boligen, og består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 250 000

Info kommunale avgifter
kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi primær
Kr 1 212 777

Formuesverdi primær år
2023

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 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
217/10000

Felleskostnader inkluderer
Forsikring, kommunale avgifter, regnskap, andel fellesgjeld

Det er ingen planer om økte felleskostnader i følge forretningsfører.
Fellekostnader forfaller hver 1. i mnd.
Festeavgift kommer i tillegg

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2959

Andel Fellesgjeld
Kr 18 300

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
03.01.2025

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Cubusgården

Organisasjonsnummer
996095177

Om sameiet
Sameiet gjelder for leiligheter og Forretninger i Kongen gt 25-27 / Dronningensgate 12.
Sameiet er kombinert eierseksjonssameier som består av 31 seksjoner hvorav 23 er boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

Sameiet sparer i vedlikeholdsfond som er plassert på en høyrentekonto.
Det er ikke lov med kull grill på balkongene.
Biler parkeres i carport.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Sparebank 1
Saldo: 326 602,- per 3/1-2025
ned bet. dato: 7/7-2027
Rentesats: 10,04%
Avdrag: ca 12 000,-
bet. f.o.m: 26/9-2018

Regnskap/budsjett

Ingen planer om økte felleskostnader i følge forretningsfører.

Regnskapet til Cubusgården viser et overskudd på kr 236 513,- i 2023,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom

kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillat med husdyrhold dersom dette ikke på en urimelig måte er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen. Tvisttilfelle avgjøres av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Miki Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 66, seksjonsnummer 23 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:

3907/172/66/23:

14.12.1984 - Dokumentnr: 8973 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 42,685
LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTETID: 80 ÅR FRA 07.12.1984
FESTE TIL DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJONEN
MED FLERE BESTEMMELSER

29.10.1986 - Dokumentnr: 8415 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
FØRSTE OVERDRAGELSESSUM NOK 542000
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1984 - Dokumentnr: 8973 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 42,685
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTETID: 80 ÅR FRA 07.12.1984
FESTE TIL DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJONEN
MED FLERE BESTEMMELSER

29.10.1986 - Dokumentnr: 8415 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 774/10000
Ny seksjon:
Snr: 23
Formål: Næring
Sameiebrøk: 217/10000

Ferdigattest/brukstillatelse

Venter på bruksendring og ferdigattest. Ferdigattest vil foreligge etter ferdigstilling av leilighet i seksjon 22 våren 2025.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bruksendring av bolig (seksjon 22 og 23) datert 1/8-2024.

Det foreligger ferdigattest på kongens gate 23-27 ved bruksendring til leiligheter dater 9/10-2012

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler i følge Sandefjord kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, som inkluderer bolig, forretning og kontor.

Reguleringsplaner:

- ID: 19790007

Navn: Skiringss.v, Dronn.gt, Hjertnespro, Sfj.v

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 21.06.1979

Bestemmelser: Bevaring av bygninger, boliger

- ID: 19830007

Navn: Kongensgt. 23, 25, 27 og 29

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 30.05.1983

Bestemmelser: Bolig/Forretning/Kontor

- ID: 19840001

Navn: Forsmannskvartalet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 02.07.1984

Bestemmelser: Gangvei

Kommuneplan:

- ID: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 1 550 m²

Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Eiendommen er også underlagt hensynssoner for støy (gul og rød sone iht. T-1442) og krav vedrørende infrastruktur.

Det pågår reguleringsarbeid for kvartalet Florsgate – Schanchesgate – Landstadsgate – Rosenvoldsgate (Kvartal 55). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av boligbebyggelsen tilpasset eksisterende bebyggelse. Eksisterende, gammel nærings- og boligbebyggelse i de midtre og vestre delene av kvartalet ønsket revet og erstattes av ny. Mot Rosenvolds gate vurderes ny, kombinert bolig-, nærings- og forretningsbebyggelse. Planområdet er på ca. 4,9 dekar pluss tilstøtende gategrunn. Fortettings- og fornyelsesområdet for de planlagte tiltakene er på cirka 3 dekar. Det tenkes cirka 3.000 kvm nytt bruksareal for boliger og næring/forretning.

Det ble i 2022 varslet oppstart av reguleringsarbeid for Landstadsgate 10. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av leilighetsbebyggelse med ca. 16-20 boenheter, og foreløpige skisseprosjekt foreslår en varierende høyde på bygget, fra 4-7 etasjer med tilhørende funksjoner. Planområdet er på ca. 5,6 daa.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

18 300 (Andel av fellesgjeld)

3 268 300 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

81 700 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

83 050 (Omkostninger totalt)

93 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 351 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 361 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 364 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 050

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 380 Fotograf

1 900 Gebyr for utlegg

3 900 Kommunale opplysninger

21 900 Markedspakke, Prospekter, nettpakke, amedia, finn.no m.m

6 900 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 000 Tilretteleggingsgebyr og systemkostnader

3 000 Visninger betaler kun for 1. Resten gratis.

Totalt med overtagelse

0 Eierskiftegebyr. (Hvis sameie krever det) åpen post

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech

Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner

thomas.otterbech@aktiv.no

Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

17.01.2025

Tilstandsrapport

🏠 Annet
📍 Kongens gate 25, 3211 SANDEFJORD
📖 SANDEFJORD kommune
gnr. 172, bnr. 66, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 Rapportdato: 14.01.2025 Oppdragsnr.: 20641-1569 Referansenummer: GU2072

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med bygrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Kongens gate 25, 3211 SANDEFJORD
Gnr 172 - Bnr 66
3907 SANDEFJORD

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20641-1569

Befaringsdato: 09.01.2025

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygård oppført i 1986. Bygården ligger i Sandefjord sentrum med alle sentrumsfunksjoenr i umiddelbar nærhet.

Leiligheten er i 2024 bygget om fra kontorer til leilighet.

Alle leilighetens innvendige bygningsdeler er skiftet ut ved ombygging.

Leiligheten er ikke tatt i bruk etter ombygging.

Leiligheten fremstår uten bruksslitasje.

Alle innvendige bygningsdeler har god restlevetid.

Arbeider som er utført:

-Sliftet alle innvendige overflater.

-Montert nytt kjøkken.

-Renovert bad.

-Skiftet sikringskap og elektrisk anlegg.

-Skiftet vann og avløpsrør.

-Skiftet vinduer og dører.

-Montert nye garderobeskap.

Annet - Byggeår: 2024

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Vinduene er skiftet i 2024.

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med gassfelt.

Inngangsdøren er brann og lydklassifisert.

Til leiligheten er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stålpiler.

Deler av terrassen er overbygget.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Alle innvendige overflater er skiftet i 2024.

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i lettbetong.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

Dørene er skiftet i 2024.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er bygget i 2024. Arbeidene er utført av fagfolk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet er fra 2024

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med roterende gjennvinner.

Ventilasjonsanlegget er plassert i garderobeskap i entre.

VV bereder er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er fra 2024

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer

Oppvarming:
Elektriske varmekabler.
Panelovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

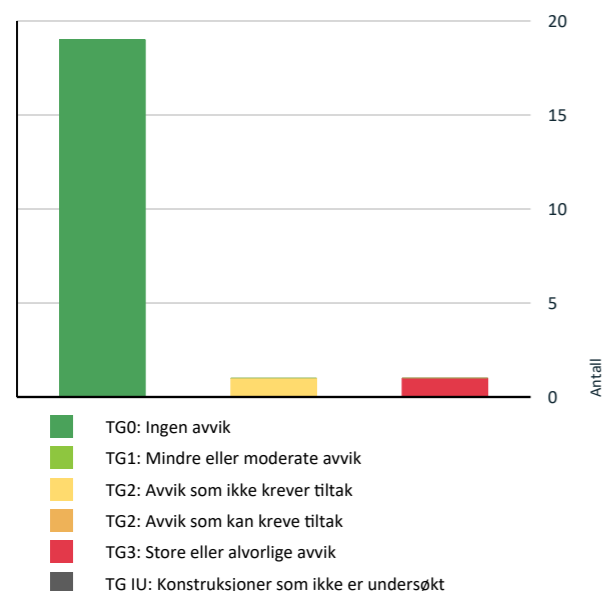
[Gå til side](#)

Annet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

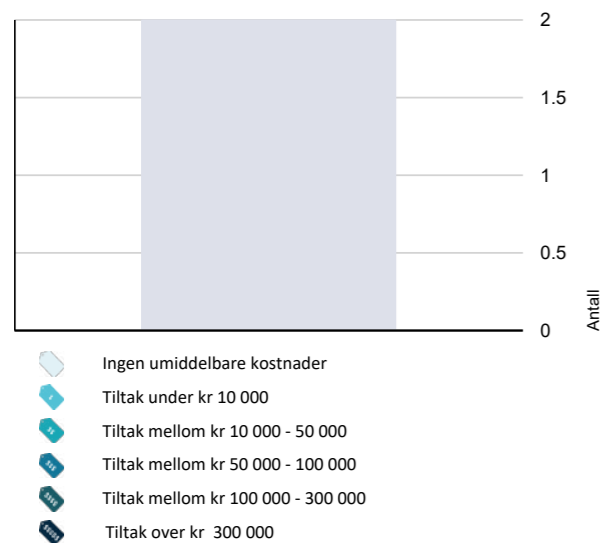
Oppsummering av avvik

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

Annet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Leiligheten er bygget i 2024. Vegger er noe eterisolert. Alder på bygningen settes til 1986 som er byggeår.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

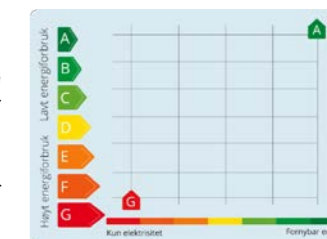
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår	Kommentar
2024	BYgningen er opprinnelig oppført i 1986.

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten er nybygget i 2024 og fremstår som ny uten noen form for bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er skiftet i 2024

TG 0 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør.



Brann og lydklassifisering

TG 0 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med gassfelt

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 8 m² terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har impregneret terrassegulv og rekkverk med stålpiler.
Deler av terrassen er overbygget.

INNVEDIG

TG 0 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Alle innvendige overflater er skiftet i 2024.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 35 mm skjevheter diagonalt i stue.
Det er skjevheter langs yttervegg i stue.
Det er 25 mm skjevheter langs yttervegg på det minste soverommet
Det er 17 mm skjevheter på det største soverommet.

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.

Det er ikke kjent hva årsaken til skjevhetene kan skyldes.
Det ble på befaringen ikke gitt opplysninger om at det er kjente setninger i bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.
Dørene er skiftet i 2024.

Det er en kneppelyd i dørterskel inn til soverom.



Dørterskel med kneppelyd.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Badet er bygget i 2024.
Arbeidene er utført av fagfolk.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusj sone.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi badet er nybygget og har ikke vært i bruk. Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2024

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør er besiktiget i rørskap.



Vannfordelingskap

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med roterende gjennvinner. Ventilasjonsanlegget er plassert i garderobeskap i entre.



Ventilasjonsanlegg

TG 0 Varmtvannstank

VV bereder er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er fra 2024

TG 0 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.

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer

Oppvarming:
Elektriske varmekabler.
Panelovn.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Hele det elektriske anlegget i leiligheten er skiftet i 2024.

Inntak og sikringskap

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



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

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

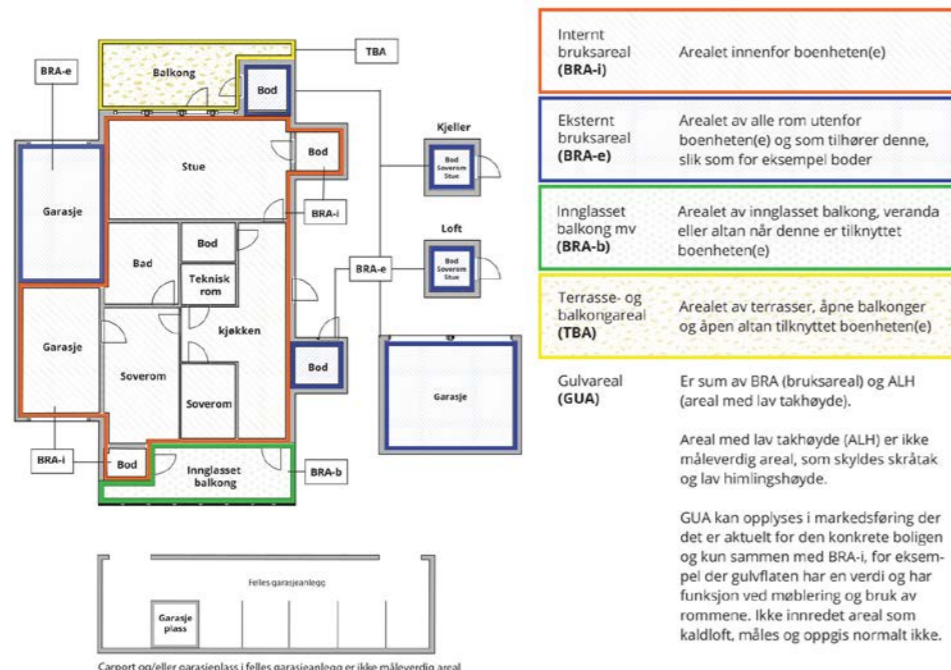
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Annet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64	12		76	
SUM	64	12			
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Entré , To soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Romfordeling.

Stue/kjøkken 28,5 m²
Bad 6,2 m²
Entré 3,8 m²
Soverom 13,8 m²
Soverom 8,2 m²

Til leiligheten er det en 12 m² bod i felles kjeller.

Boden er ikke omgjort til egen seksjon slik at sammeiet står som formell eier. Det foreligger kontrakt på forholdet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er nybygget i 2024.

Leiligheten er bygget om fra kontorer til leilighet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Annet	64	12

Kommentar

Annet

Bod i felles kjeller er satt som as-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	172	66		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongens gate 25

Hjemmelshaver

Søndre Eiendom 1 AS, Kongensgate Tannlinkk AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Sandefjord sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Leiligheten har tilkomst fra Kongens gate .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei
Kontrakt for bod i kjeller.			Gjennomgått		Nei
Brannkonsept.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GU2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240104	
Selger 1 navn	
Christian Kaldheim	
Gateadresse	
Kongens gate 25	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3211
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2013	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
11	
Antall måneder	
6	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: CK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt bad i regi av Snekker & Montasjeservice AS.
Arbeid utført av: Gustavsen VVS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Nytt bad etter dagens byggeforskrifter.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Sandefjord kommune, ref AR554508633
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt bad som en del av total renovering.
Arbeid utført av: Gustavsen VVS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Bygningskonstruksjonen er fra 80-tallet med noe sig uten kjente utalte setningsskader eller sprekker forøvrig.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Har ansvar for alt elektro arbeid i leiligheten.
Arbeid utført av: Sommerfelt elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Anlegget er helt nytt.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

Initialer selger: CK

2

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1311240104

Document reference: 1311240104

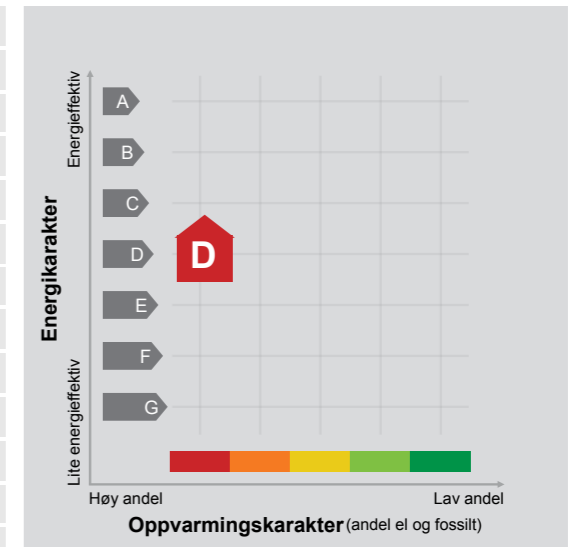
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
christian kaldheim	c09a6e6b7443df9ed40bdb 4d8ed3d731a8745782	07.01.2025 09:36:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240104

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Kongens gate 25
Postnummer	3211
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	172
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8151539
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-66612
Dato	14.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 varmelementer 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 18: 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Sandefjord kommune: Seksjon 3907-172/66/0/23



Utskriftsdato: 02.01.2025 09:05

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 23	Beregnet areal	0
Etablert dato	29.10.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	217/10000	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
- Bestående Under sammenståing Kulturminne
- Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	172/66, 172/66/0/1, 172/66/0/2, 172/66/0/3, 172/66/0/4, 172/66/0/5, 172/66/0/6, 172/66/0/7, 172/66/0/8, 172/66/0/9, 172/66/0/10, 172/66/0/11, 172/66/0/12, 172/66/0/13, 172/66/0/14, 172/66/0/15, 172/66/0/16, 172/66/0/17, 172/66/0/18, 172/66/0/19, 172/66/0/20, 172/66/0/21, 172/66/0/22, 172/66/0/23, 172/66/0/24, 172/66/0/25, 172/66/0/26, 172/66/0/27, 172/66/0/28, 172/66/0/29, 172/66/0/30, 172/66/0/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	172/66, 172/66/0/1, 172/66/0/2, 172/66/0/3, 172/66/0/4, 172/66/0/5, 172/66/0/6, 172/66/0/7, 172/66/0/8, 172/66/0/9, 172/66/0/10, 172/66/0/11, 172/66/0/12, 172/66/0/13, 172/66/0/14, 172/66/0/15, 172/66/0/16, 172/66/0/17, 172/66/0/18, 172/66/0/19, 172/66/0/20, 172/66/0/21, 172/66/0/22, 172/66/0/23, 172/66/0/24, 172/66/0/25, 172/66/0/26, 172/66/0/27, 172/66/0/28, 172/66/0/29, 172/66/0/30, 172/66/0/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			172/66, 172/66/0/1, 172/66/0/2, 172/66/0/3, 172/66/0/4, 172/66/0/5, 172/66/0/6, 172/66/0/7, 172/66/0/8, 172/66/0/9, 172/66/0/10, 172/66/0/11, 172/66/0/12, 172/66/0/13, 172/66/0/14, 172/66/0/15, 172/66/0/16, 172/66/0/17, 172/66/0/18, 172/66/0/19, 172/66/0/20, 172/66/0/21, 172/66/0/22, 172/66/0/23, 172/66/0/24, 172/66/0/25, 172/66/0/26, 172/66/0/27, 172/66/0/28, 172/66/0/29, 172/66/0/30, 172/66/0/31

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KONGENSGATE TANNLINKK AS S997721810	Fester (F) 1/1	Kongensgata 25-27 3211 3211 SANDEFJORD	
SØNDRE EIENDOM 1 AS S979669615	Hjemmelshaver (H) 1/1	Capellaveien 7 3234 3234 SANDEFJORD	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 25	H0206	172/66/0/23	66	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kongens gate 25	H0206	172/66/0/23	66	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongens gate 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3211 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	106 Aagaard	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	1 Sandefjord sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8151539		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199))	Tatt i bruk (TB)	
2	8151539	1	Ombygging	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.08.2024

1: Bygning 8151539: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1705
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2740
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4445
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	128
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	128
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.07.1985
Data fra bygningsendring overført	05.08.2024	05.08.2024
Endre bygningsdata	05.08.2024	05.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 25	H0206	172/66/0/23	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	560	0	560	0	0	0
H03	8	785	0	785	0	0	0
H02	11	360	816	1176	128	0	128
H01	0	0	963	963	0	0	0
K01	0	0	961	961	0	0	0

2: Bygningsendring 8151539-1: Ombygging, Midlertidig brukstillatelse 01.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	128
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	128
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.12.2023	05.08.2024
Igangsettingstillatelse	26.02.2024	05.08.2024
Midlertidig brukstillatelse	01.08.2024	05.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongens gate 25	H0206	172/66/0/23	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	128	0	128	128	0	128

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 172/66

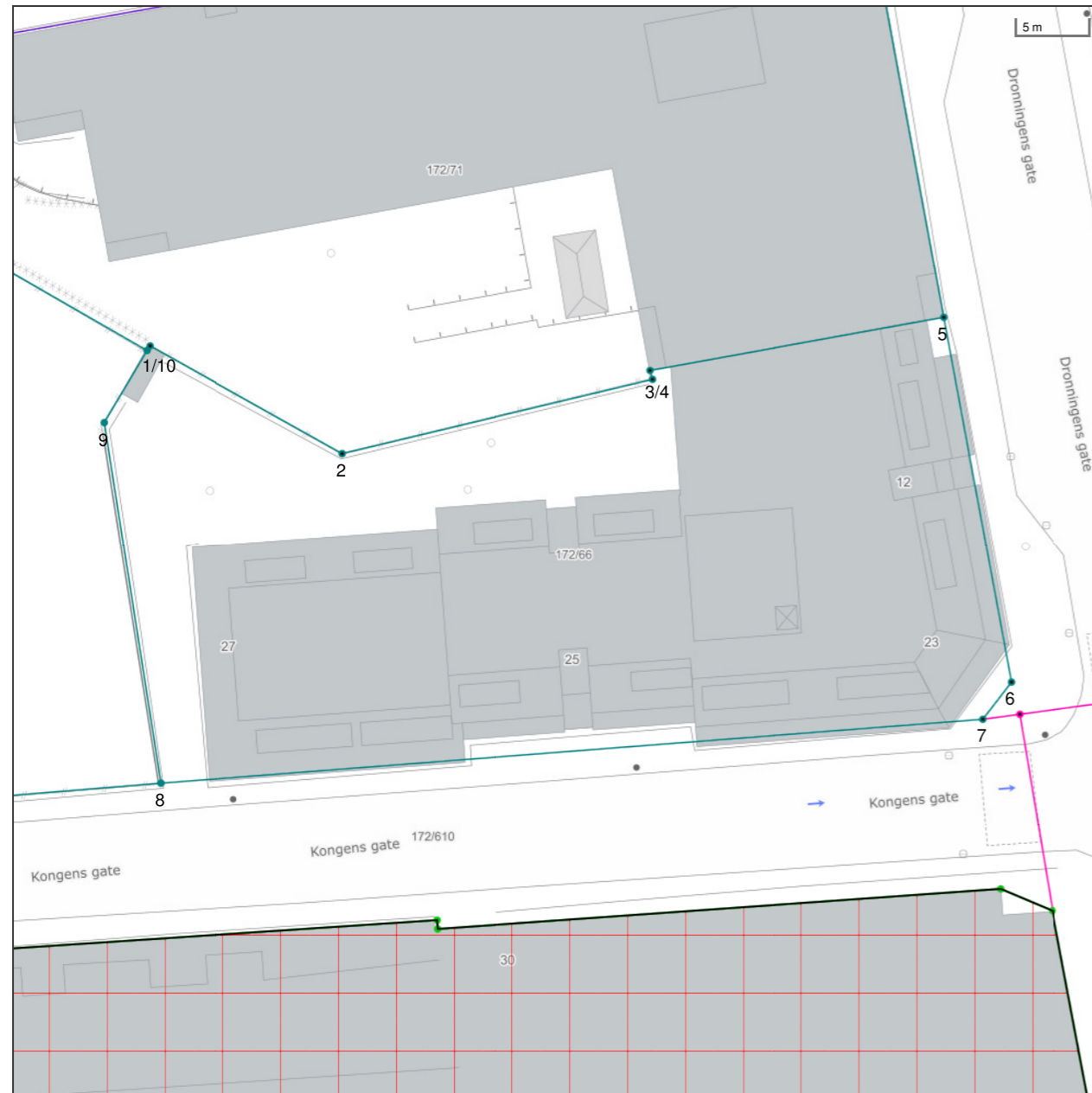
Bruksnavn		Beregnet areal	1550.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1552
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
- Bestående Under sammenståing Kulturminne
- Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555379.03	569807.59	0	Ja	1550.5	

Eiendomskart for eiendom 3907 - 172/66//23

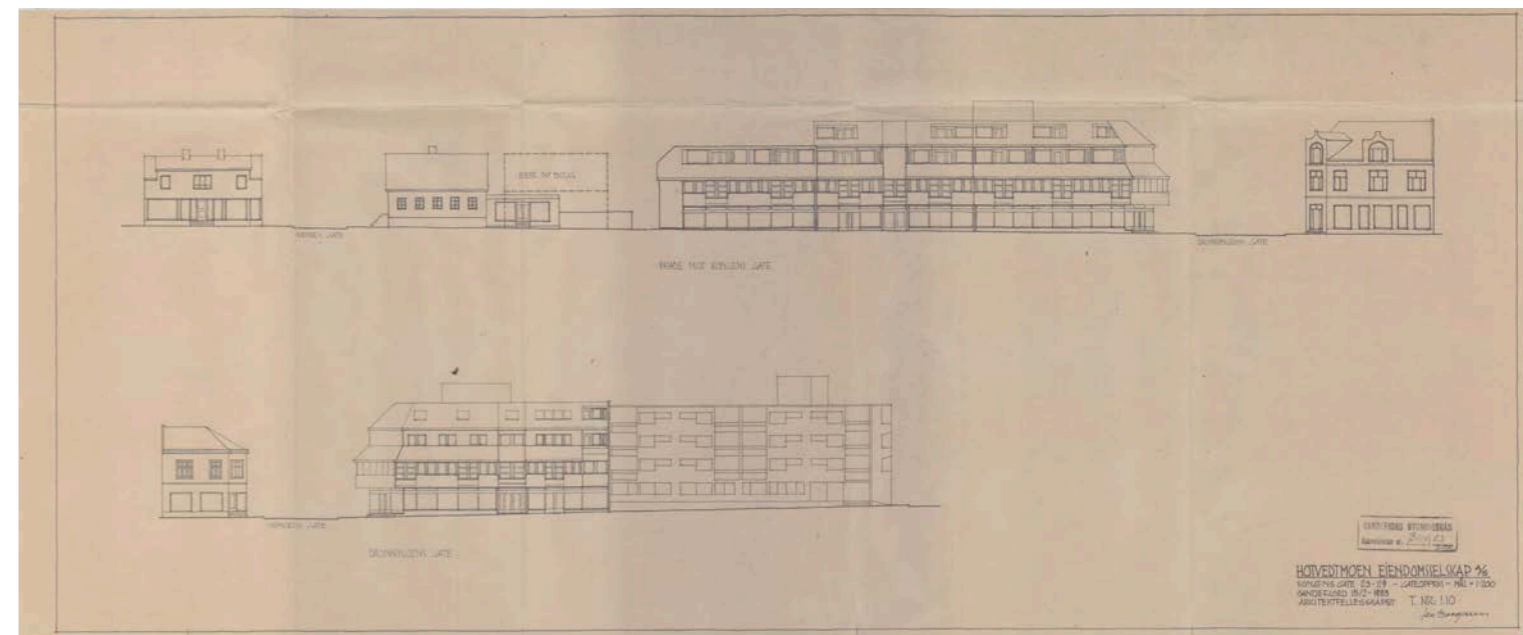
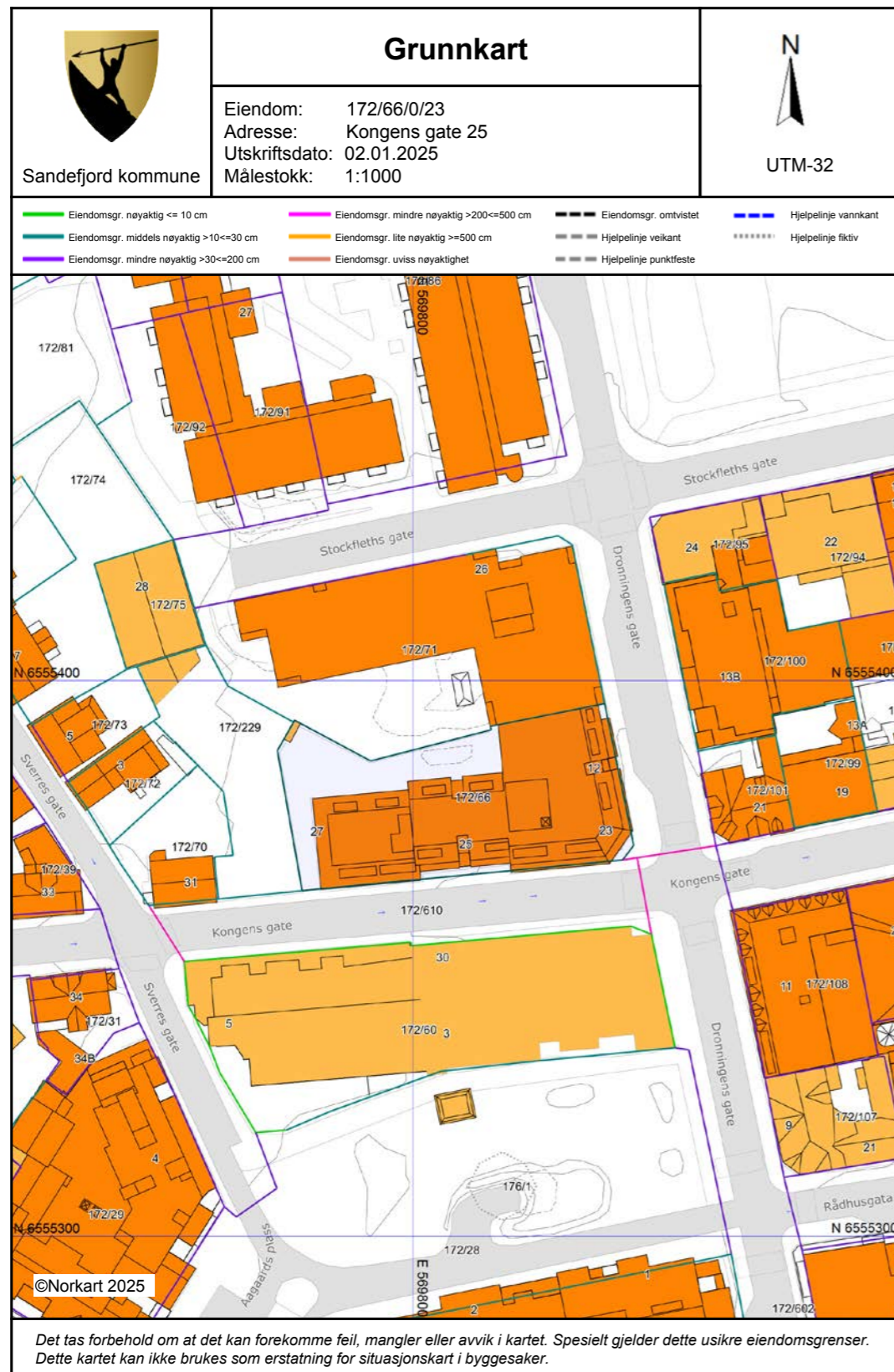


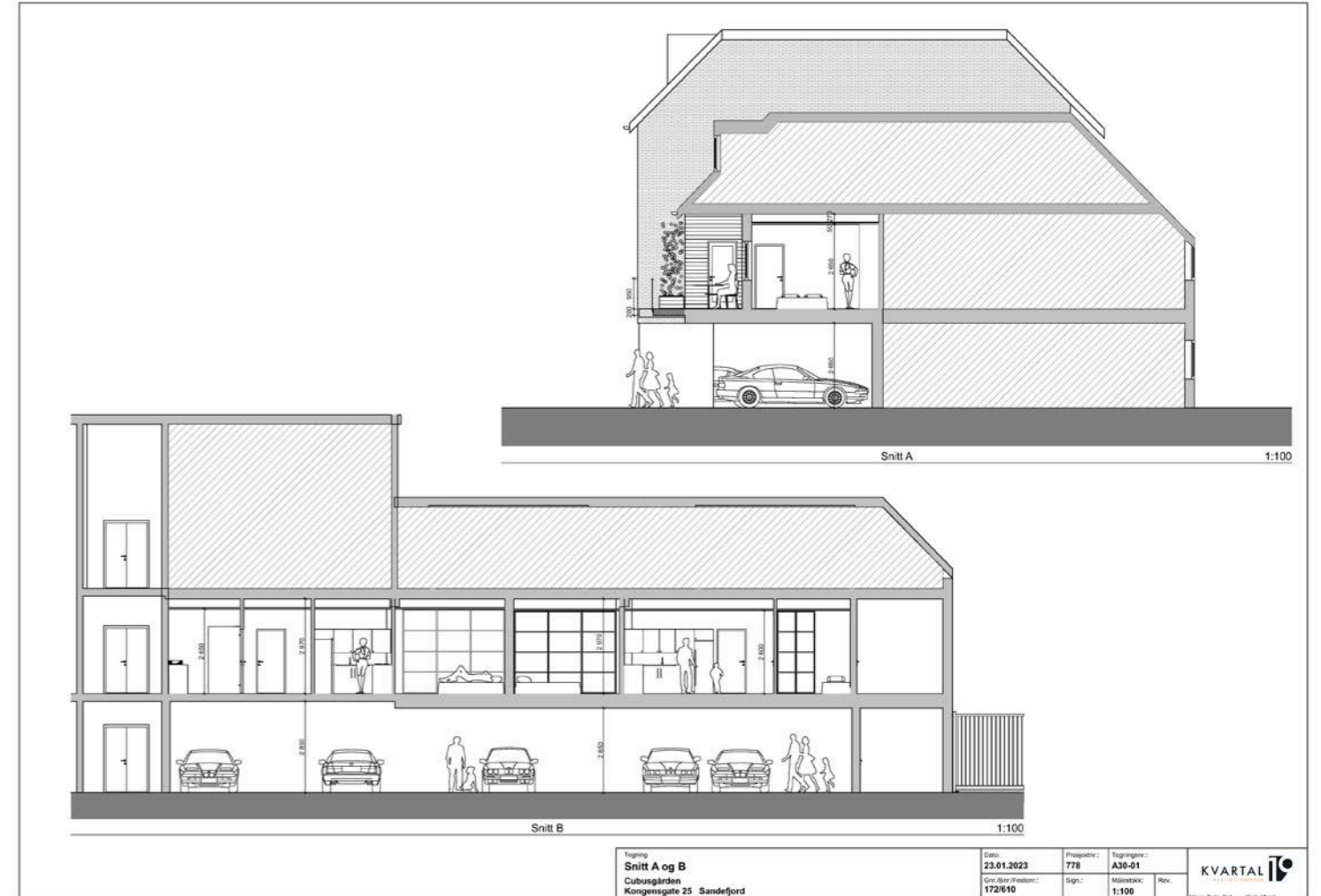
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

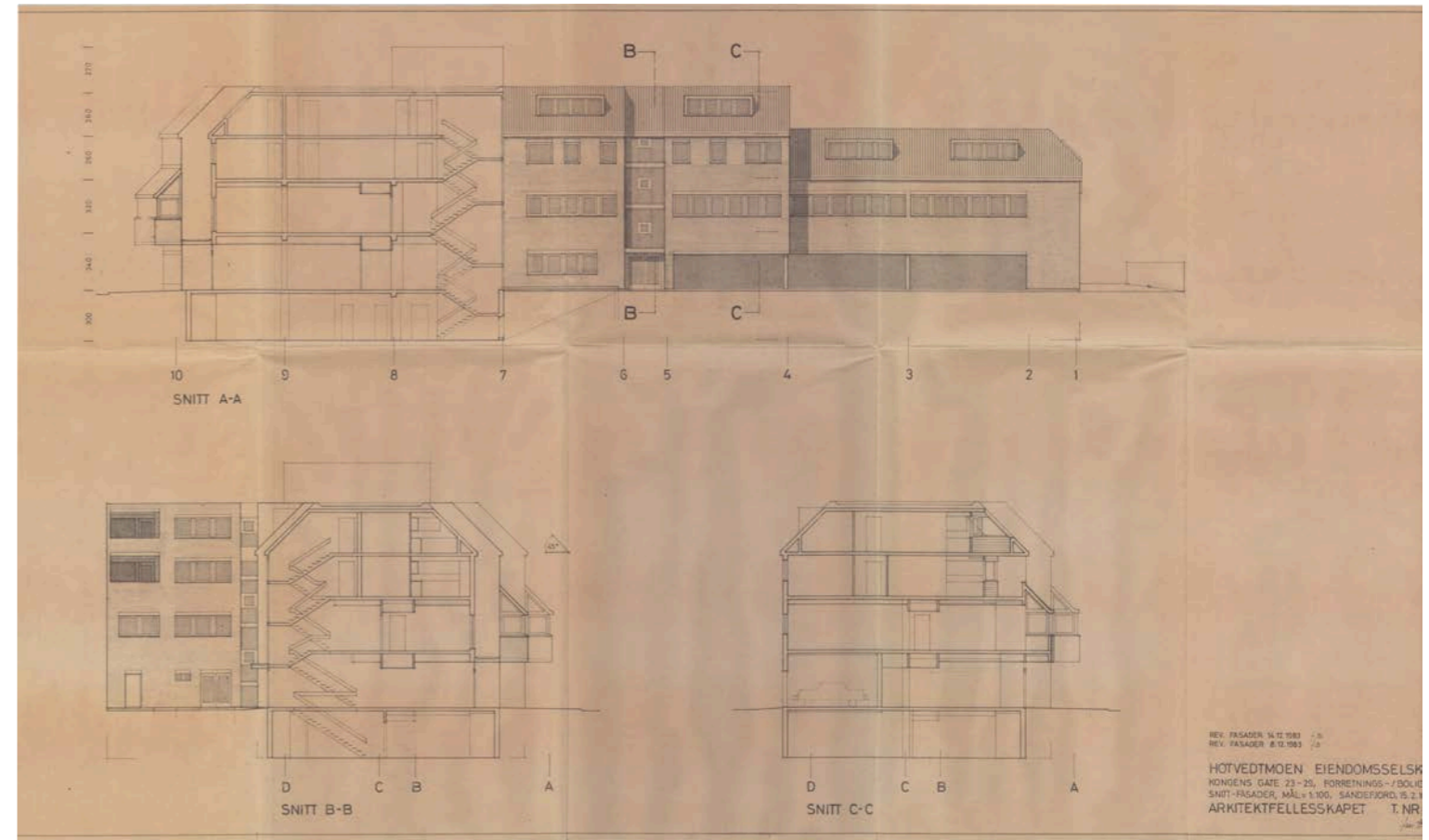
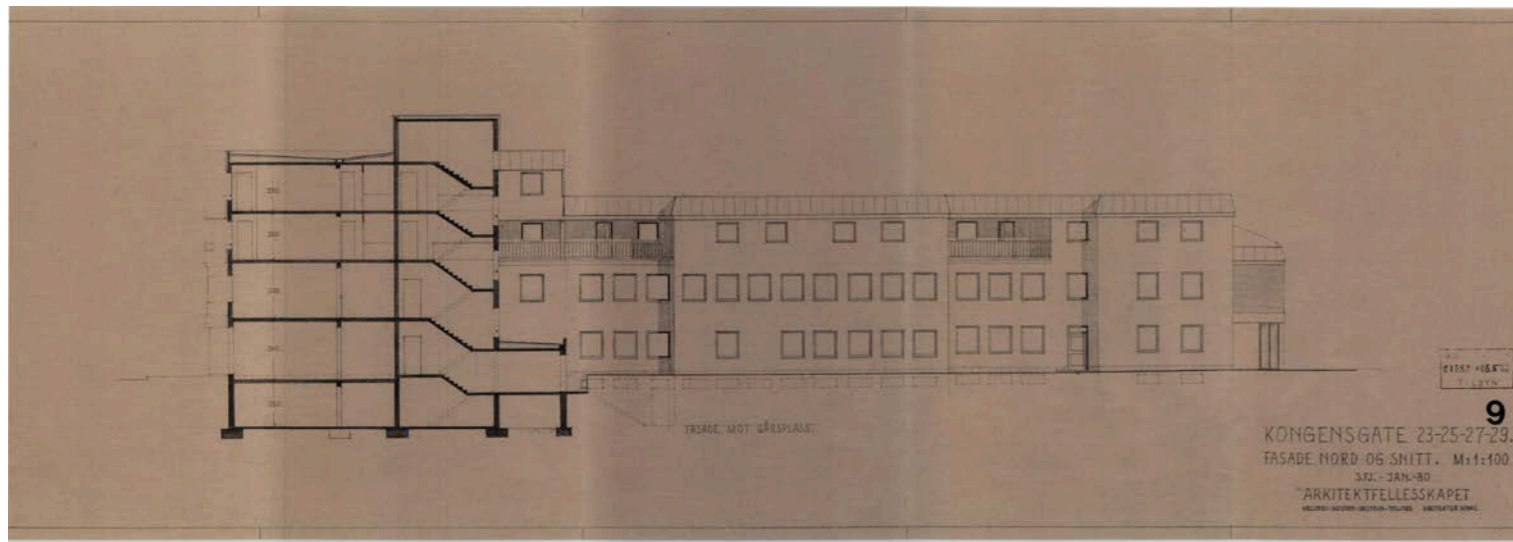
- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

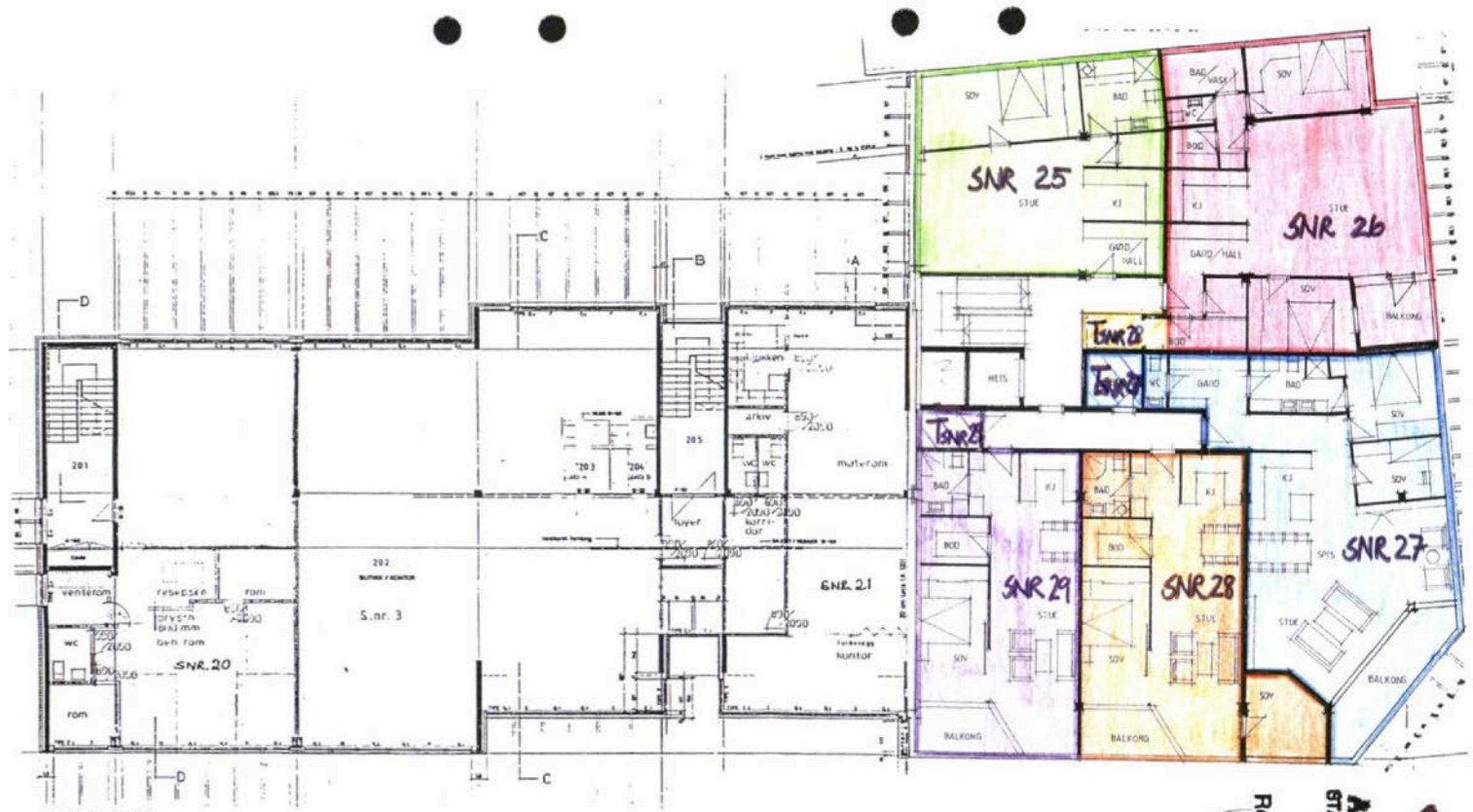
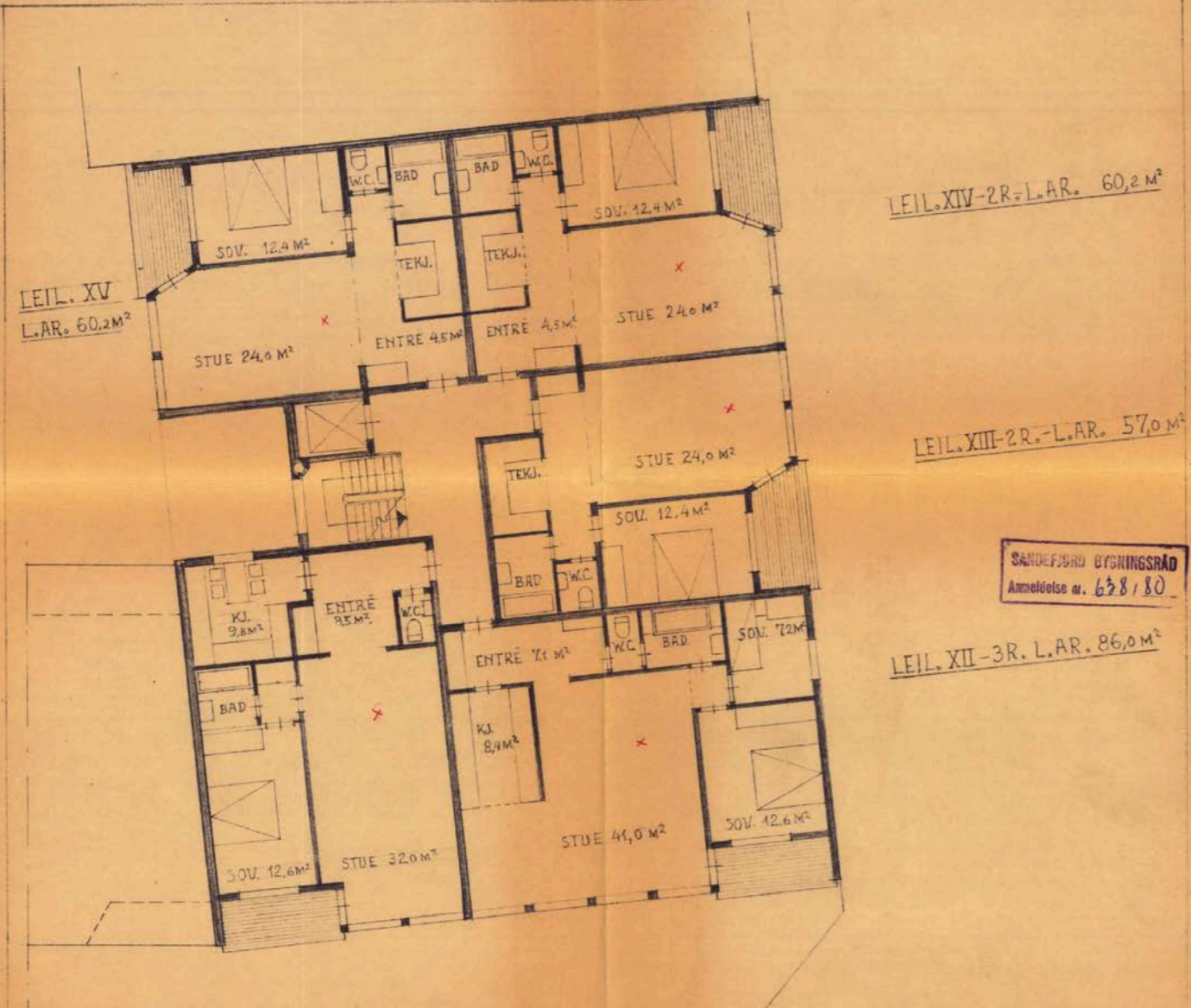
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 550,50 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555379,03	Øst	569807,59		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6555392,84	569778,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,39		
2	6555385,54	569792,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,49		
3	6555391,14	569814,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,44		
4	6555391,76	569813,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65		
5	6555395,86	569834,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,99		
6	6555370,35	569839,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,04		
7	6555367,71	569837,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29		
8	6555362,18	569779,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	57,98		
9	6555387,41	569775,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,62		
10	6555392,51	569778,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,87		









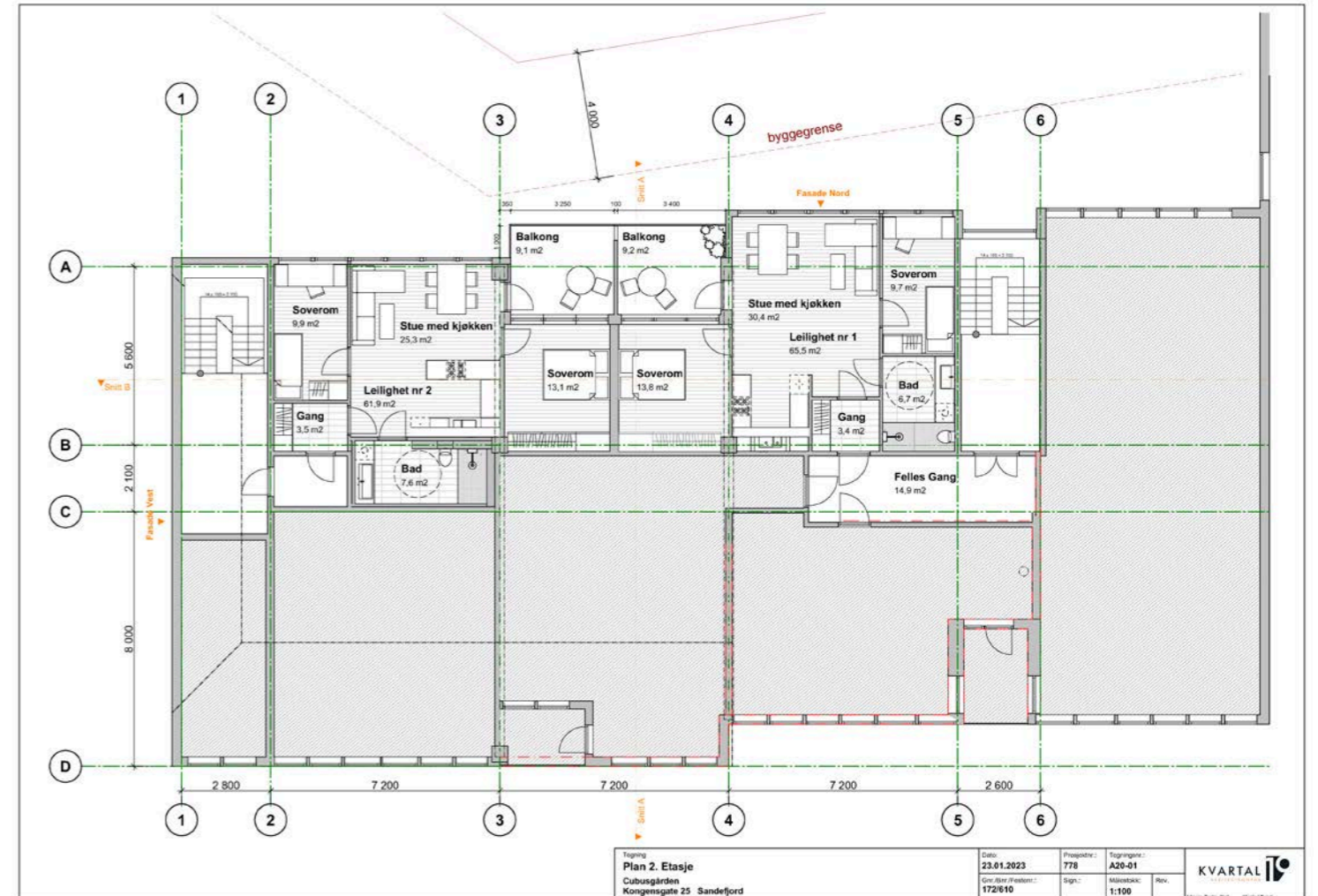
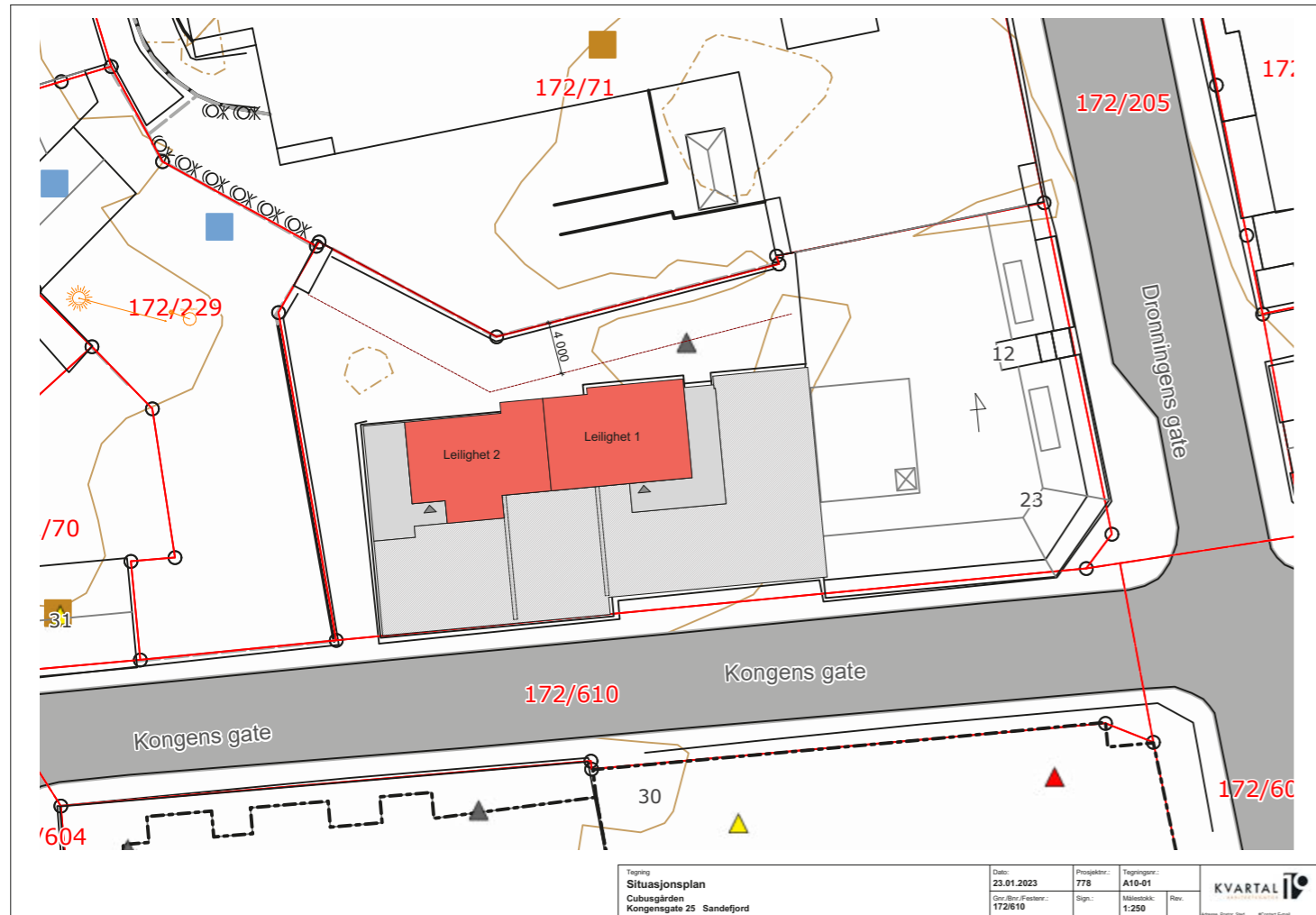
KONGENSGT 25/27 og DRONNINGENSGT 12, GBNR. 177/66 SNR 1, 2 og 4 SANDEFJORD
 BILAG 4 AV 4
 M=1:200


ARNE FERBA
 STATSAUT. EIENDOMS
 Rett kopi. Pakrettet:
 Arne Ferba



LEIL. XI-2R. L.A.R. 74,5 M²

5 01/2
 6
 KONGENSGATE 23-25-27-29.
 PLAN AV 4. ETG. M: 1:100
 S.F.J. - DES. - 79
 ARKITEKTFELLESSKAPET
 HELLMES - HOLMAN - SKOTTUN - TOLLNES ARKITEKTER KNSAL



	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no	Dato: 03.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	172	Bnr:	66	Fnr:		Snr:	23
Adresse:	Kongens gate 25, 3211 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
BEGRENSET AV LANDSTADSGATE, DRONNINGENSGATE, HJERTNESPROMENADEN OG
SANDEFJORDVEIEN I SANDEFJORD KOMMUNE. (KVARTALENE 16, 17, 18, 18A
OG B, 19, 30, 31, 32, 32A, 33, 34, 35, 36A OG B, 45.)

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område avgrenset med stiplet
reguleringsgrense på kartbilg i målestokk 1:1000, datert 8.7.75.

§ 2.

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder
 - a) Boligområder
 - b) Forretninger/kontorer
 - c) Forretninger, kontorer og boliger.
 - d) Offentlige bygninger
2. Trafikkområder
3. Spesialområder (områder av historisk, antikvarisk og kulturell
verdi).

§ 3.

Innenfor de enkelte felt skal det utarbeides detaljerte bebyggelses-
planer som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

For de forskjellige felt er det på planen vist den utnyttelsesgrad
og etasjehøyde som er tillatt.

Utnyttelsesgrad er definert som forholdet mellom brutto gulvareal
i bebyggelsen (kjeller ikke medregnet) og brutto grunnareal inklusive
halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv,
maksimalt 10,0 m.

Byggeområder for boliger.

§ 6.

Før nybygg eller fornyelse av større byggeområder tas opp til endelig
behandling, kan bygningsrådet kreve at den nye bebyggelsen vises innpasset
i det omliggende, eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som
også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig,
i en plan for fullt utbygging av tomten, eller at den vises innpasset
i en særskilt ny bebyggelsesplan med fasadeoppriss for byggeområdet
og det nærmeste omgivelser.

§ 7.

Ved nybygg og ved bygnings- eller bruksendring må nødvendige bil-
plasser vises på tomtens indre område eller i godkjente offentlige
eller private fellesanlegg.

§ 8.

Bygningsrådet skal godkjenne skilt og reklamebruk, utvendig belysning,
husfarge, gjerdet og murer som skal vis en utforming som harmonerer
med strøkets karakter.

§ 9.

I områder hvor øtebildet og bakgrunder har et tydelig 1- og 2-etasjes-
prege, bør nybygging ikke oppføres over eksisterende etasjehøyde.

Spesialområder (områder med bygninger av historisk og antikvarisk
verdi.)

§ 10.

Kvartalene/delkvartalene 18, 32A, 33, 34, 35A og 36A som er regulert
til spesialområder av antikvarisk/kulturhistorisk verdi, skal den
angitte bebyggelsen bevares i størst mulig grad i samsvar med den
bygningshistoriske utvikling området har gjennomgått. Den bygningss-
messige standard skal til enhver tid søkes holdt på et forsvarlig
nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk.

§ 11.

Husene kan istandsettes, om- og påbygges. Fasadekledning, fasadedetaljer
taktekking, pip, vinduer m.m. kan fornyes.
Husenes dimensjoner, takform, fasadeform, materialbruk og farger skal
opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige utseende.

§ 12.

For bygninger som er erklært som bevaringsverdier skal søknad om
eksteriørmessige endringer som bryter med bygningens tidstypiske
karakter oversendes de antikvariske myndigheter (Fylkeskonservatoren)
til uttalelse. Det samme gjelder eventuelle nye bygg innen disse
områdene.

§ 13.

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer
utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygnings-
lovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

§ 14.

Eksisterende forhold mellom boliger og ervervsvirksomhet bør bevares.
Det skal ikke etableres ny ervervsvirksomhet som vil medføre vesentlig
økt trafikk eller som vil medvirke til å sjenere, endre eller bryte
om miljøet.

Byggeområder for forretninger og kontorer.

§ 15.

Innen det viste området kan det oppføres bebyggelse for
kontorer og forretninger og annen næringsvirksomhet som etter bygningss-
rådets skjønn ikke medfører vesentlige ulemper for omgivelserne.
Bygningsrådet kan samtykke i at det innredes leiligheter i de øvre
etasjer.

§ 16.

Byggeområder for forretninger, kontorer og boliger.

Innen områdene kan bebyggelsen utnyttes til boliger, kontorer,
forretninger og annen næringsvirksomhet som etter bygningssrådets
skjønn ikke medfører vesentlige ulemper for omgivelserne.

Fellesbestemmelser.

§ 17.

For parkering- og biloppstillingsplasser gjelder de til enhver tid gjeldende regler for parkering i sentrum.

§ 18.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene når vesentlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene for Sandefjord kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 25.6.1979

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORSMANNSKVARTALET - BEGRENSET AV LANDSTADSGATE, DRONNINGENSGATE OG STOCKFLETHSGATE I SANDEFJORD.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med stiplet reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområde.

Blokkbebyggelse - Boliger/almennyttige formål. (A)
Tett/lav bebyggelse. (B)

2. Trafikkområder.

Kjørevei
Fortau
Felles avkjørsel.

§ 2

1.0 Byggeområde.

- 1.1. Område A og B skal nyttes hovedsakelig til boligformål. I området A tillates eldreposter og butikk(er) i første etasje. Øvrige etasjer skal bare nyttes til boliger.
- 1.2. I område A kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer mot Dronningensgate og Landstadsgate.
- 1.3. I felt A og B tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.
- 1.4. Over 1. etasje kan eventuelle balkonger krages utover fortauet, mot Dronningensgate.
- 1.5. Før utbygging av områdene A og B kan bygningsrådet kreve at det utarbeides bebyggelsesplan i M:1:500.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, etasjeantall og høyde, samt forslag til opparbeidelse beplantning av utearealene, med blant annet skjermet oppholdsplass.
Bygningsrådet kan også kreve de plan, snitt og fasadeoppriss i M: 1:200 som er nødvendig for å illustrere bebyggelsesplanen.

1.6. Fortausbelegg, plassering og utforming av skilt skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

2.0.- Trafikkområde.

- 2.1. Adkomst til område A skal skje fra Landstadsgate, og til område B fra Stockflethsgate.
- 2.2. Trafikkstøy fra Dronningensgate og Landstadsgate skal ikke overstige 35 dBA ekvilant støynivå, døgn, maksimalt støynivå natt skal ikke overstige 55 dBA beregnet innendørs med lukkede vinduer inne i de enkelte leiligheter.
- 2.3. Støynivå i utvendig fellesareal skal ikke overstige ekvivalent støynivå døgn, 60 dBA, beregnet utenfor fasade, og maksimalt støynivå natt skal ikke overstige 80 dBA.
- 2.4. Før byggetillatelse gis skal det legges frem dokumentasjon om at disse krav er oppfylt. Tiltak i form av støyvolder med beplantning, støyskjermer, fasadeisolering m.v. må være ferdig før innflyttingsattest gis.
- 2.5. Parkeringsdekningen skal følge de gjeldende parkeringsnormer.

§ 4

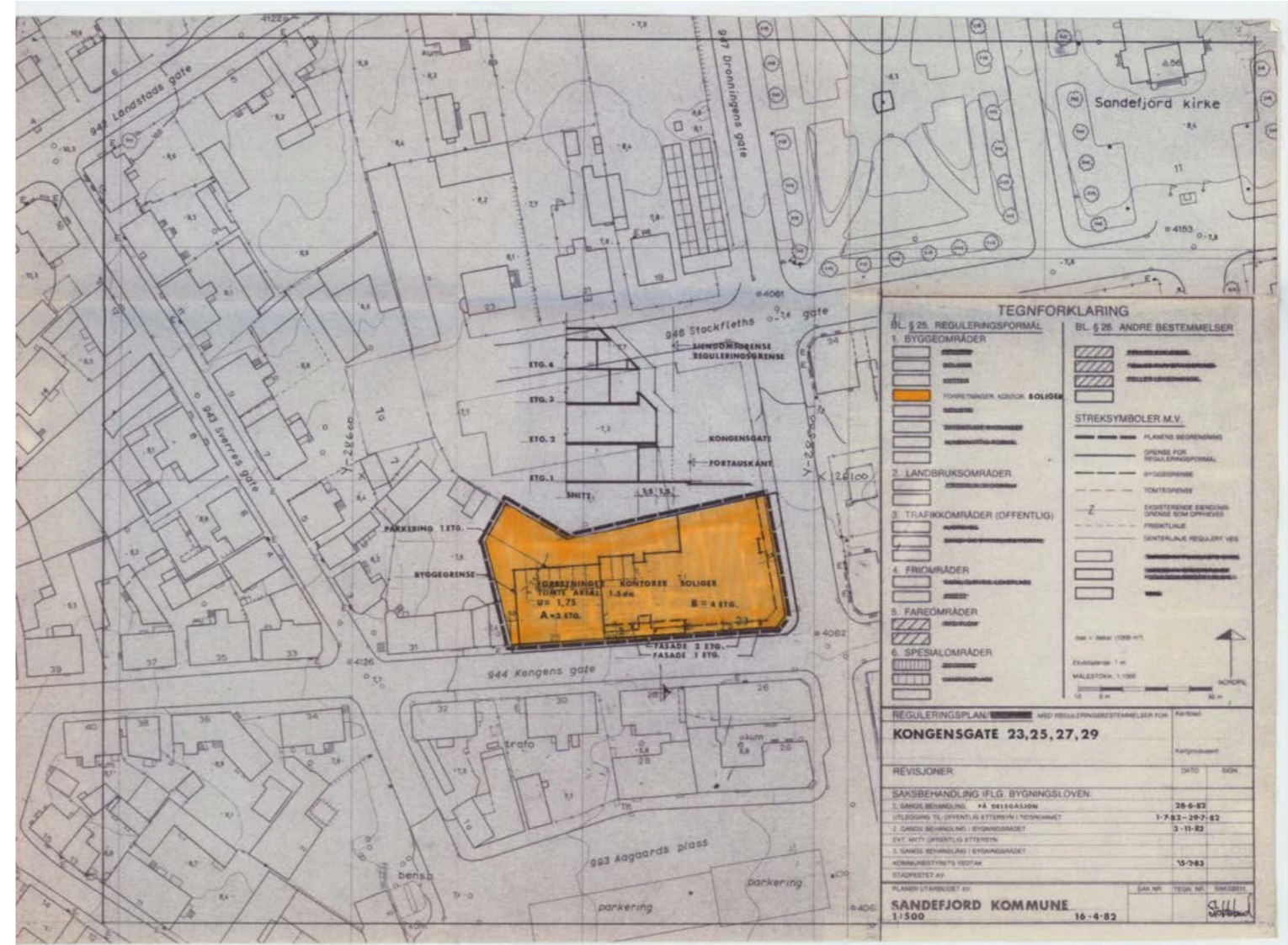
3.0. Fellesbestemmelser.

- 3.1. Nødvendig kjørbart adkomst til Sverresgate 7 og 7A og Stockflethsgate 26 kan skje via felles avkjørsel (Stockflethsgate).
- 3.2. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 7.februar 1984

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



Miki Regnskap AS
Thor Dahls gate 1
3210 Sandefjord

Vår referanse: 1311240104 Vår saksbehandler: Martine Skaara Telefon: 938 06 116 Vår dato: 02.01.2025

Megleropplysninger på Kongens gate 25 - gnr. 172, bnr. 66, snr. 23 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn Kongensgate Tannklinkk AS **Adresse** **Org.nummer** 997 721 810

Under henvisning til eiendomsmeplingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		SAMEIET CUBUSGÅRDEN			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	BENTE B. ANDERSEN	46 81 378	BENTE@EIENDOMSOPPGJOR.NO		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	996 095 177	Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet			
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:				
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. FRETIND 34715434 / 15				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 SPAREBANK 7	326.602	7/7-27	10,04	ca. 12.000	26/7-18
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 2,5 ÅR			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr CA. 16.300,-				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.758,33	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 8.895,-	
Forfallsdato:	1-25	Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING, KONT.NUC., REGNSKAP, ANDEL FELLESUTG.			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	-		Seksjonens renteutgifter kr:	-	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Miki Regnskap AS

Sandefjord 31.-25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post martine.skaara@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu



Martine Skaara
Eiendomsmegler MNEF / Kontoransvarlig / Backoffice
martine.skaara@aktiv.no

Årsoppgjør for

SAMEIET CUBUSGÅRDEN

996095177

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 652 028	1 409 907
Sum driftsinntekter		1 652 028	1 409 907
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-168 740	-146 714
Annen driftskostnad		-1 200 550	-1 033 820
Sum driftskostnader		-1 369 289	-1 180 534
Driftsresultat		282 739	229 373
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 495	313
Sum finansinntekter		3 495	313
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-49 721	-44 026
Sum finanskostnader		-49 721	-44 026
Netto finans		-46 226	-43 713
Resultat før skattekostnad		236 513	185 659
Årsresultat		236 513	185 659
Overføringer			
Udekket tap		236 513	185 659
Sum overføringer		236 513	185 659

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		89 778	40 500
Sum fordringer		89 778	40 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 135	55 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 135	55 300
Sum omløpsmidler		303 913	95 800
SUM EIENDELER		303 913	95 800

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-376 034	-612 547
Sum opptjent egenkapital		-376 034	-612 547
Sum egenkapital		-376 034	-612 547
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	520 067	641 321
Sum annen langsiktig gjeld		520 067	641 321
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 308	21 835
Skyldige offentlige avgifter		3 231	3 936
Annen kortsiktig gjeld		59 341	41 255
Sum kortsiktig gjeld		159 880	67 026
Sum gjeld		679 947	708 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 913	95 800

Sandefjord, 08.04.2024



Bente Brunnes Andersen
styrets leder


Jørn Kristiansen
styremedlem

Christian Kaldheim
styremedlem


Annik Wåghes
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Regnskapet er utarbeidet i NOK. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	147 569	128 063
Arbeidsgiveravgift	20 802	18 051
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	369	600
Sum	168 740	146 714

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,2

Note 3 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	-612 547	-612 547
Årsresultat	236 513	236 513
Egenkapital 31.12.2023	-376 034	-376 034

Mer om egenkapital

Sameiet har en negativ egenkapital grunnet ett større renoveringsarbeid på sameiets tak i 2018 og 2019. Kostnader til prosjektet har vært ca 1,7 MNOK og er finansiert via innskudd fra 12 av sameiets deltakere samt opptak av eksternt lån som løpende blir finansiert via økte felleskostnader på de øvrige 18 deltakerene. Basert på dette vil videre drift av sameiet være forsvarlig.

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	520 067
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	9 958
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Sameiets lån er tilordnet 17 av seksjonseierne. Innestående beløp på selskapets driftskonto er stillt til sikkerhet for lånet.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

SIGNATURES

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Christian Kaldheim

06c5cf6e-56dd-44b0-9dce-9175c95266a3 - 2024-04-09 15:01:03 UTC +03:00
BankID - 0391fd92-b4e2-42e9-83ca-5a2c610f392f - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Cubusgården

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Cubusgården sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 236.513. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 8. april 2024

Kappa Revisjon ANS

Tiri Reård

Statsautorisert revisor

Protokoll fra årsmøte i sameiet Cubusgården.

Møtet ble avholdt på Pukkestad Gård, tirsdag 11. juni 2024. Kl. 16:30 – 18:00.

Innkalling til møtet var utsendt i rett tid før møtet ble avholdt, og i samsvar med sameiets vedtekter.

Til stede var: Ann Elina Rognmo, Kaja Bøe, Cathrine Nilsen, Mari Kvile, Ala Hassan Isa, Trinh Tuyet Thi Vo, Sissel Feen Larsen, Karin Feen, Veslemøy Henriksen, Ranveig Danielsen, Aase Marie Dahl Wisnes, Bjørg Jørgensen, Ivar og Snefrid Salvesen, Ivar Bjune, Oddvar Thorsen, Solveig Hallenstvedt, Jørn Kristiansen, Annik Wågnes, Christian Kaldheim, Bente Brunnes Andersen og Jørgen Kittilsen.

Totalt 22 fremmøtte, hvorav 18 stemmeberettigede (20 seksjoner representert) og 1 fullmakt.

Møtet ble avholdt etter den i vedtektene oppsatte dagsorden.

1. Konstituering

Møteleder: Bente B. Andersen
Ordstyrer: Bente B. Andersen
Referent: Annik Wågnes
Protokollvitne: Mari Kvile

Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Regnskap 2023 og budsjett 2024

Jørgen Kittilsen fra Miki Regnskap refererte regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024. Likviditeten i sameiet har vært bra siden forrige årsmøte, der har alltid vært penger på konto til å betale regninger i tide. Den finansielle situasjonen i samfunnet ellers gjør det nødvendig for styret å komme med forslag om å øke felleskostnadene med omtrentlig 7 % (feil prosent nevnt i innkallingen), samt å avregne felleskostnadene for 2023 for å få et likviditetsløft. I tillegg er det ønskelig å foreta en ekstra innbetaling til sameiets vedlikeholdsfond. Som drøftet på årsmøtet i 2023 bør sameiet ha en buffer som settes i et vedlikeholdsfond med tanke på fremtidige større utgifter for vedlikehold/rehabilitering. Nivået på sikt bør være i størrelsesorden ca kr 500.000, -

VEDTAK: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

VEDTAK: Videreføre sparing i vedlikeholdsfondet også i 2024. Dette gjøres ved en avregning av felleskostnadene for 2023. I tillegg utstedes krav om en ekstra innbetaling for vedlikeholdsfondet ved faktura fra Miki Regnskap, og fordeles på to terminer. Pengene plasseres på høyrentekontoen styret har opprettet for sameiet.

VEDTAK: Budsjett for 2024 på felleskostnader ble enstemmig godkjent.

VEDTAK: Styrets honorar holdes uendret (45-20-15-15).

3. Saker fra styret

1. Sak 1, finansielle situasjon i sameiet, se vedtaket under regnskap. Styret ønsker å minne om at det er ønskelig, og mulig, å innfri fellesgjelden på hver enkelt leilighet. MIKI regnskap v/Jørgen Kittilsen kan kontaktes på Jorgen.Kittilsen@miki-regnskap.no.

4. Saker fra beboerne

1. Stiftelsen Kristian v/Bjune ønsker at sameiets 2 besøksplasser som har parkeringstid på 2 timer også kan benyttes av stiftelsens styremedlemmer og besøkende til butikken. Plassene er nå forbeholdt beboernes gjester. Næringsseksjonene har ikke hatt anledning til å benytte disse to plassene. Noen næringsseksjoner har egne p-plasser i bakgården.
Vedtaks: Forslag nedstemt, sameiet fortsetter som før, der de to p-plassene er forbeholdt beboerne.

5. Valg

Følgende styre ble enstemmig vedtatt:

Styreleder (velges for 1 år): Bente Brunnes Andersen (ekstern)
Styremedlem (velges for 2 år): Annik Wågnes (næring)
Styremedlem (velges for 1 år): Kaja Bøe (beboer)
Styremedlem (ikke på valg): Jørn Kristiansen (beboer)
Vara (velges for ett år): Christian Kaldheim (næring)

Styremedlemmer velges for to år ad gangen, styrets leder og vara for ett år. I år velges Kaja Bøe for 1 år for å sikre at ikke for mange i fremtiden er på valg samtidig, slik at vi har kontinuitet i styrearbeidet.

6. Eventuelt

1. Et ønske fra styret om at hver enkelt beboer merker sin bod i kjelleren med NAVN og TELEFONNUMMER. Dette for å lettere kunne kontakte ved eventuelt vannlekkasje el.
2. Et ønske om å se på sykkelplassering i bakgården, samt finne egnede steder i kjelleren for vinterlagring av sykler.
3. Et ønske om å sjekke om man kan melde ut beboere fra avtalen med Telenor om kabelTV/internett, uten at det går utover resten av sameiet.

Det offisielle møtet ble etter dette hevet, og det ble servert kaffe, mineralvann og snitter, etter ønske fra beboerne.

Sandefjord den 12. juni 2024

v/sekretær Annik Wågnes


Bente B. Andersen
sf. 30.07.24


Mari Kvile
30.07.24

Referat Beboermøte.

Styret fikk innspill for å jobbe videre med søppelrommet. Et av forslagene som kom opp var midlertidig kameraovervåking av rommet. Vi jobber videre med alle innspill mot neste styremøte og tar en gjennomgang da.

Det kom også forslag om å skille avfall fra beboere og næring, der næring får egne beholdere.

Styret sjekker innspill fra beboer ifht reglement om hvorvidt næring har anledning til å kaste søppel i samme beholdere som beboerne.

Møtet ble etter dette hevet.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Cubusgården.

Møtet ble avholdt på Pukkestad Gård, tirsdag 11. juni 2024. Kl. 16:30 – 18:00.

Innkalling til møtet var utsendt i rett tid før møtet ble avholdt, og i samsvar med sameiets vedtekter.

Til stede var: Ann Elina Rognmo, Kaja Bøe, Cathrine Nilsen, Mari Kvile, Ala Hassan Isa, Trinh Tuyet Thi Vo, Sissel Feen Larsen, Karin Feen, Veslemøy Henriksen, Ranveig Danielsen, Aase Marie Dahl Wisnes, Bjørg Jørgensen, Ivar og Snefrid Salvesen, Ivar Bjune, Oddvar Thorsen, Solveig Hallenstvedt, Jørn Kristiansen, Annik Wågnes, Christian Kaldheim, Bente Brunnes Andersen og Jørgen Kittilsen.

Totalt 22 fremmøtte, hvorav 18 stemmeberettigede (20 seksjoner representert) og 1 fullmakt.

Møtet ble avholdt etter den i vedtektene oppsatte dagsorden.

1. Konstituering

Møteleder: Bente B. Andersen
Ordstyrer: Bente B. Andersen
Referent: Annik Wågnes
Protokollvitne: Mari Kvile

Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Regnskap 2023 og budsjett 2024

Jørgen Kittilsen fra Miki Regnskap refererte regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024. Likviditeten i sameiet har vært bra siden forrige årsmøte, der har alltid vært penger på konto til å betale regninger i tide. Den finansielle situasjonen i samfunnet ellers gjør det nødvendig for styret å komme med forslag om å øke felleskostnadene med omtrentlig 7 % (feil prosent nevnt i innkallingen), samt å avregne felleskostnadene for 2023 for å få et likviditetsløft. I tillegg er det ønskelig å foreta en ekstra innbetaling til sameiets vedlikeholdsfond. Som drøftet på årsmøtet i 2023 bør sameiet ha en buffer som settes i et vedlikeholdsfond med tanke på fremtidige større utgifter for vedlikehold/rehabilitering. Nivået på sikt bør være i størrelsesorden ca kr 500.000, -

VEDTAK: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

VEDTAK: Videreføre sparing i vedlikeholdsfondet også i 2024. Dette gjøres ved en avregning av felleskostnadene for 2023. I tillegg utstedes krav om en ekstra innbetaling for vedlikeholdsfondet ved faktura fra Miki Regnskap, og fordeles på to terminer. Pengene plasseres på høyrentekontoen styret har opprettet for sameiet.

VEDTAK: Budsjett for 2024 på felleskostnader ble enstemmig godkjent.

VEDTAK: Styrets honorar holdes uendret (45-20-15-15).

3. Saker fra styret

1. Sak 1, finansielle situasjon i sameiet, se vedtaket under regnskap. Styret ønsker å minne om at det er ønskelig, og mulig, å innfri fellesgjelden på hver enkelt leilighet. MIKI regnskap v/Jørgen Kittilsen kan kontaktes på Jorgen.Kittilsen@miki-regnskap.no.

4. Saker fra beboerne

1. Stiftelsen Kristian v/Bjune ønsker at sameiets 2 besøksplasser som har parkeringstid på 2 timer også kan benyttes av stiftelsens styremedlemmer og besøkende til butikken. Plassene er nå forbeholdt beboernes gjester. Næringsseksjonene har ikke hatt anledning til å benytte disse to plassene. Noen næringsseksjoner har egne p-plasser i bakgården.
Vedtaks: Forslag nedstemt, sameiet fortsetter som før, der de to p-plassene er forbeholdt beboerne.

5. Valg

Følgende styre ble enstemmig vedtatt:

Styreleder (velges for 1 år): Bente Brunnes Andersen (ekstern)
Styremedlem (velges for 2 år): Annik Wågnes (næring)
Styremedlem (velges for 1 år): Kaja Bøe (beboer)
Styremedlem (ikke på valg): Jørn Kristiansen (beboer)
Vara (velges for ett år): Christian Kaldheim (næring)

Styremedlemmer velges for to år ad gangen, styrets leder og vara for ett år. I år velges Kaja Bøe for 1 år for å sikre at ikke for mange i fremtiden er på valg samtidig, slik at vi har kontinuitet i styrearbeidet.


6. Eventuelt

1. Et ønske fra styret om at hver enkelt beboer merker sin bod i kjelleren med NAVN og TELEFONNUMMER. Dette for å lettere kunne kontakte ved eventuelt vannlekkasje el.
2. Et ønske om å se på sykkelplassering i bakgården, samt finne egnede steder i kjelleren for vinterlagring av sykler.
3. Et ønske om å sjekke om man kan melde ut beboere fra avtalen med Telenor om kabelTV/internett, uten at det går utover resten av sameiet.

Det offisielle møtet ble etter dette hevet, og det ble servert kaffe, mineralvann og snitter, etter ønske fra beboerne.

Sandefjord den 12. juni 2024

v/sekretær Annik Wågnes


Bente B. Andersen
sf. 30.07.24


Mari Kvile
30.07.24

Referat Beboermøte.

Styret fikk innspill for å jobbe videre med søppelrommet. Et av forslagene som kom opp var midlertidig kameraovervåking av rommet. Vi jobber videre med alle innspill mot neste styremøte og tar en gjennomgang da.

Det kom også forslag om å skille avfall fra beboere og næring, der næring får egne beholdere.

Styret sjekker innspill fra beboer ifht reglement om hvorvidt næring har anledning til å kaste søppel i samme beholdere som beboerne.

Møtet ble etter dette hevet.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Kongensgate 25-27/Dronningensgate 12, Sandefjord

Disse vedtekter er fastsatt på årsmøte i sameiet den 25.6.2020 og erstatter vedtekter vedtatt på konstituerende årsmøte 11.12.1985.

1. Innledende bestemmelser

Sameiets navn er «Eierseksjonssameiet Kongensgate 25-27/Dronningensgate 12», organisasjonsnummer 996 095 177. Sameiet er opprettet ved tinglysing av begjæring om seksjonering, tinglyst 7.12.1984.

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 31 seksjoner hvorav 23 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen Kongens gate 23, 25, 27 og Dronningens gate 12, gnr. 172 bnr. 66 i Sandefjord.

Tomten er festet, kontrakt datert 7.12.1984, tinglyst 14.12.1984.

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

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjons- og reseksjoneringsøkninger.

Sameiebrøken har nevner på 10.000 hvorav fordelt på boligseksjoner med samlede tellere 5661, og næringsseksjoner med samlede tellere 3 662, samt seksjon 1, som eies av sameiet, med teller på 677. Seksjon 1 avgir ikke stemme ved evt. avstemming i sameiet, og belastes ikke ved fordeling av fellesutgifter. Fordelingsbrøk beregnes ut ifra summen av tellerne for næring- og boligseksjoner, hvorefter det benyttes en nevner på 9323, jfr. punktene 6-1, 6-2, 8-11 og 9-1.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Overdragelse mv.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Styret og forretningsfører skal også informeres om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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.

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. Endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som oppsetting av antenner, varmepumper, sol- eller vindavskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger, innglassing, boblebad eller badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonene krever samtykke fra sameiets styre. Skilt skal være i samsvar med evt. gjeldende kommunale regler og evt. godkjenning fra kommunen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal utføres. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Brudd på ordensreglene er mislighold.

Dyrehold er tillatt dersom dette ikke på en urimelig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, vindusrammer, balkongdører og balkonger til boligen

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. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Oppdages skadedyr/innsekter plikter seksjonseier å varsle styret på samme måte.

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

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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, herunder utskifting av vinduer, balkong- og ytterdører til boligene, samt utbedring av tilfeldige skader på bygget.

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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjon 1, som eies av sameiet, og som inneholder boder for seksjonseiere, ikke belastes med fellesutgifter. Fordelingen skjer da med grunnlag i de respektive seksjoners tellere etter sameiebrøken, men med 9 323 som nevner, jfr punkt 1, siste ledd. Denne nevneren tilsvarer summen av tellerne i seksjonene 2-31.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen nevnerfordeling. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale et beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet innbetales forskuddsvis.

Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge den oppsatte brøken med nevner på 9323, jfr punkt 1, siste ledd.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

Advarsler og pålegg som nevnt ovenfor legges i den postkasse som tilhører den aktuelle seksjon. Hvis ikke annet skriftlig er meddelt fra vedkommende seksjonseier til sameiets styre/administrasjon, ansees advarselen/pålegget å være kommet frem den dag det er lagt i forannevnte postkasse.

7-2 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager 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 i vedtektenes punkt 8-2, første ledd.

8-4 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 eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsette neste års budsjett
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse
- f) behandle styrehonorar

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses bare å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet kommer frem av fullmakten. 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.

8-6 Møteledelse

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

8-7 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

8-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har alle seksjonseiere stemmerett. Flertall regnes etter brøken med nevner 9323 som kommer frem i punkt 1, siste ledd. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-12 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil tre andre medlemmer. Minst ett styremedlem bør representere næringsdelen og ett styremedlem bør representere boligene. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Brøken med nevner 9323 som kommer frem i punkt 1, siste ledd benyttes ved opptelling av avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og velges hvert år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 minst to representanter fra styret 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.

Styret skal føre referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

10 Forretningsfører, vaktmester, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører. Vaktmester.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret ansetter vaktmester.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Dersom bygningene skulle bli totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen med festeretten og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiell skade av fellesrom etc. avgjør årsmøtet ved simpelt flertall hvorledes det skal forholdes. Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer din andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikrings om er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiet bestemmer noe annet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Vedtektene godtas:

Snr.	Eier	Snr.	Eier
1	Sameiet Kjeller	16	Björg Jørgensen
2	Stiftelsen Kristian	17, 18	Jørn Kristiansen
3, 31	Solveig Hallenstvedt	19	Sabaheldin Demir
4	Marisol U. Hesthammer	20	Dag E.L. Wågnes
5	Elin R. Snorraddottir	21	Vibeke og Frode Fritzon
6	Björg Johanne Karlson	22	Christian Kaldheim
7	Grete Lie	23	Kongensgate Tannkl. AS
8	Karin og Gunnar Feen	24	Hai Van Hoang
9	Unni D. og Morten Hansen	25	Ranveig Danielsen
10	Tom A.Larsen, Ann E. Rognmo	26	Bente og Øyvind Hem
11	Snefrid og Ivar Salvesen	27	Edith Holtvik
12	Ann K.S. Andresen	28	Gerd Adolfsen
13	Veslemøy Henriksen	29	Aase Marie Dahl Wisnes
14, 15	Astrid og Tormod Dingstad	30	Malgorzata Samson-Rosa

HUSORDENSREGLER

for leiligheter og forretninger

i sameiet Kongensgt. 25-27/Dronningensgate 12.

1. Beboerne og næringsdrivende må vise hensyn til de vedtak som fattes.
2. Det bør være ro i bygget kl. 23:00. Etter den tid tas særlig hensyn til ro og stilhet i trappeganger og gårdsplass.
3. Tepper og sengetøy må ikke ristes ut over balkonger eller ut av vinduer. Blomsterkasser må festes forsvarlig og ikke henges å terrassens utside. Grilling med kull er forbudt.
4. Biler parkeres i carport. To av forretningene har oppmerket plass, hver til en bil. Eventuell gjesteparkering i helgene kan finne sted i gården, så sant dette ikke er til hinder og ulempe for andre. Gjestens bil skal være merket med navn og telefonnummer til den som eier bilen.
5. Bilvask kan utføres i gården så sant rengjøring/spyling finner sted umiddelbart. Hver enkelt bruker av carport sørger selv for rengjøring av denne.
6. Utgangsdører og port skal alltid være låst.
7. Forretningsdrivende på gateplan har ansvaret for renhold/snørydding utenfor sitt areal.
8. Det er ikke anledning til å benytte fellesareal, herunder korridorer, til lager eller oppbevaring av møbler eller avfall som kan være til hinder ved for eksempel brann.
9. Dyrehold er tillatt dersom dette ikke på en urimelig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. (Jfr. vedtektene pkt. 3-2). Tvisttilfelle avgjøres av styret.
10. Beboerne og øvrige brukere må til enhver tid rette seg etter gjeldene husregler og eventuelle påbud vedtatt av sameiet.
11. Montering av markiser og utvendig persiener, og eventuelle andre fasadeendringer skal forelegges styret.
12. Kildesortering. Avfallsordning gjelder for husholdningsavfall fra beboerne og forretninger. For store kolli papp/papir og plast må dette kjøres bort av beboerne og forretningene. Det samme gjelder avfall ved inn-og utflytting i bygget.

Sandefjord, 26.06.21

Nabolagsprofil

Kongens gate 25 - Nabolaget Myra/Aagaard - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dronningens gate Totalt 13 ulike linjer	1 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	19 min 1.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	5 min 2.2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Sandefjord kirke	4 min
Hvidtgården p-hus, Sandefjord	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

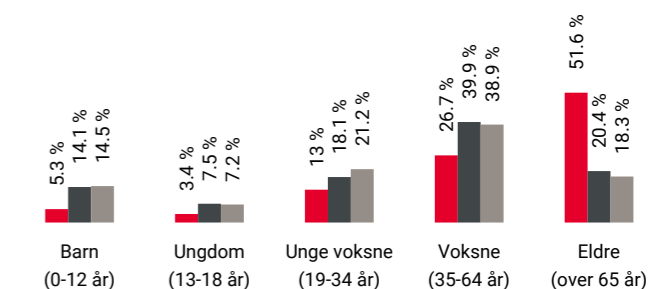


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra/Aagaard	1 294	979
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.7 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	14 min 1 km


Dagligvare


Joker Tomta	1 min
Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

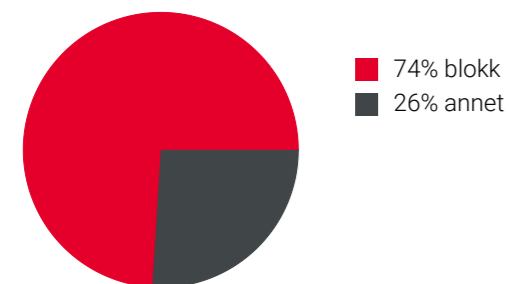
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Byskolen ballbane 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Badeparken kunstgressløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Pro Gym Sandefjord 6 min 
-  EVO Sandefjord Vest 10 min 

Boligmasse







«I sentrum men likevel ikke et område med mye støy.»

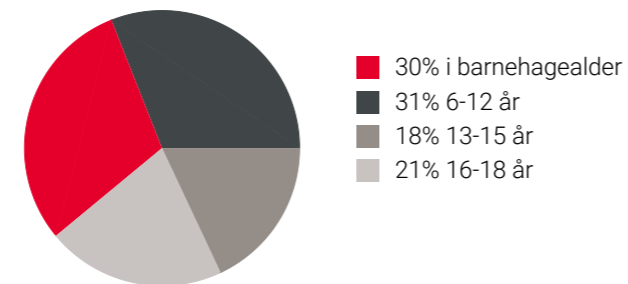
Sitat fra en lokalkjent



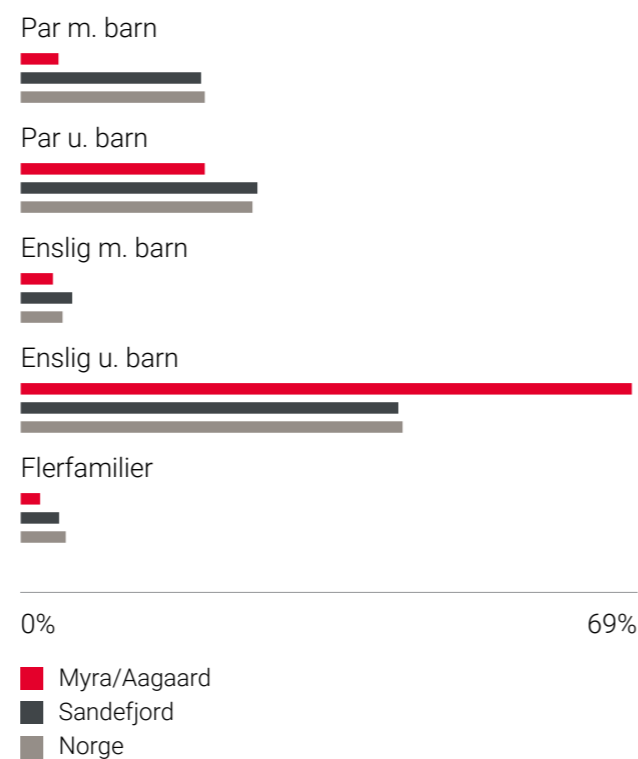
Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 7 min 
-  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

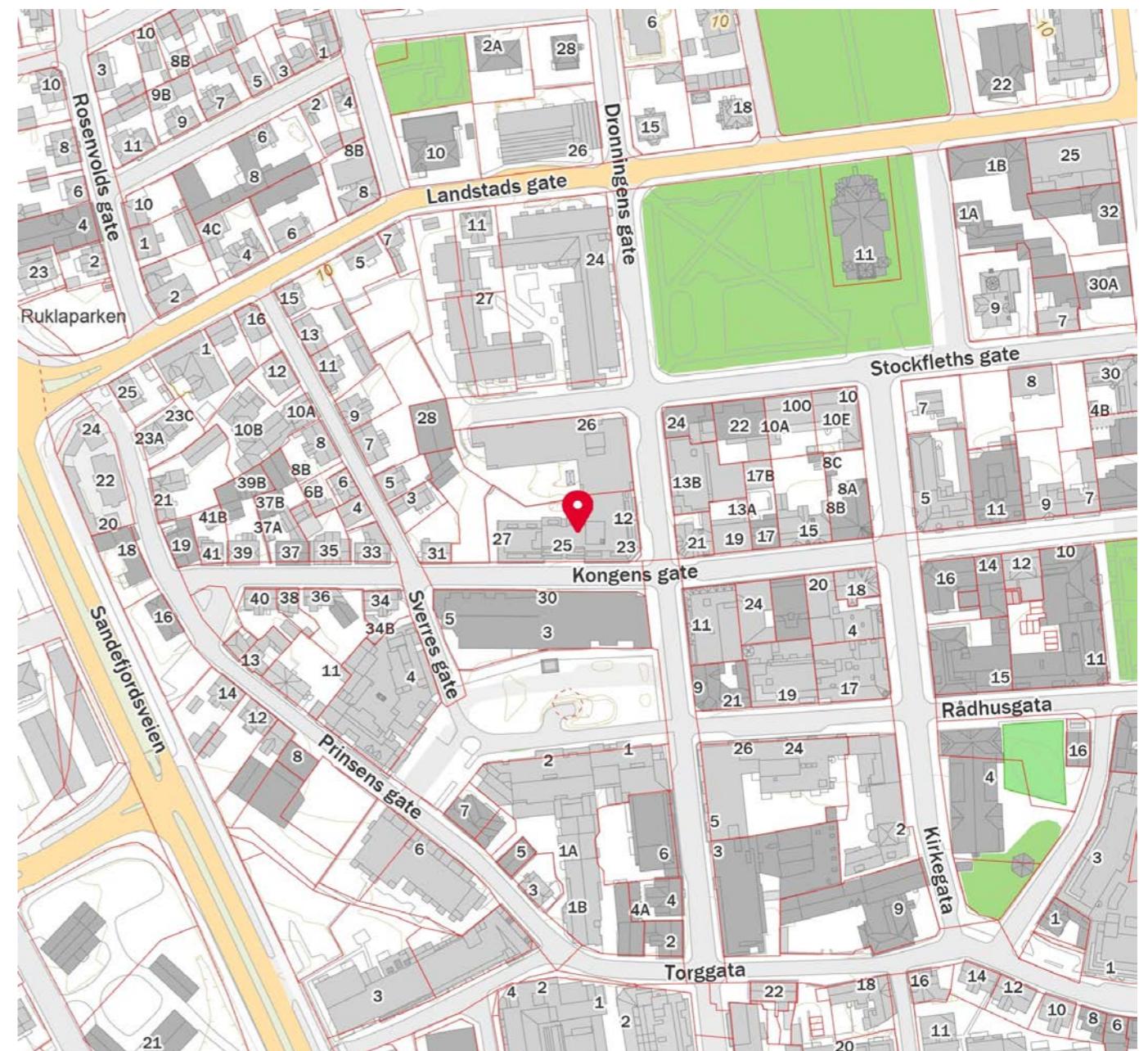
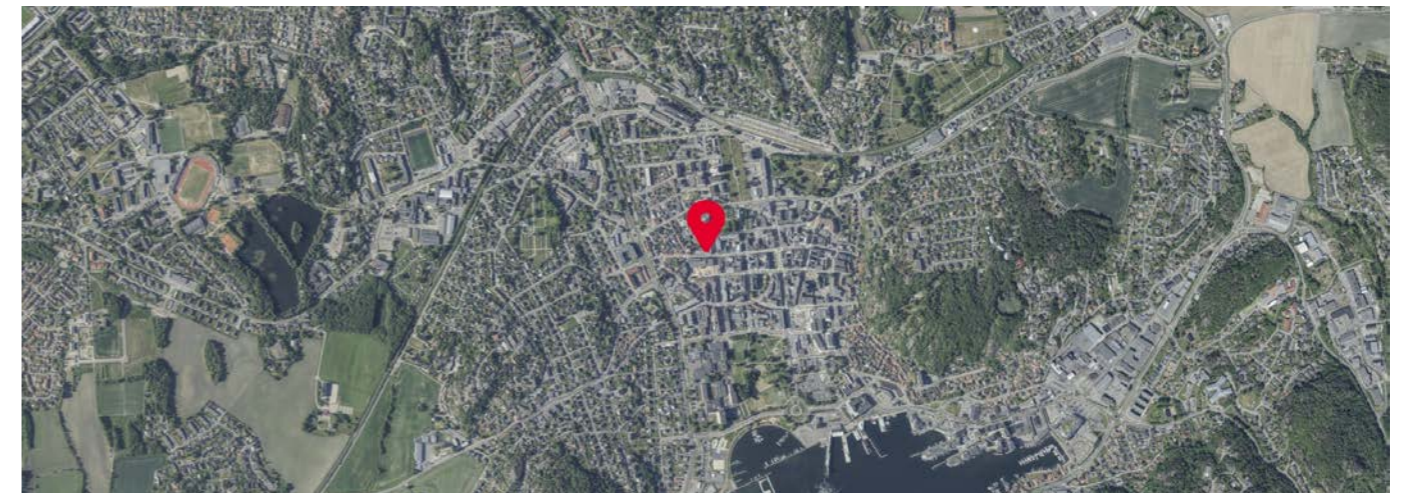


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%





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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



For eiendommen:

Adresse: Kongens gate 25
3211 SANDEFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech**Telefon:** 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. 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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater
