



aktiv.

Dronningens gate 12, 3211 SANDEFJORD

Sentral og stor hjørneleilighet i sentrum med balkong, heis og nærhet til alt i byen. 2 sov. BRA 103 kvm. Selveier.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056
E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 29 000,-
Omkostn.: Kr 108 320,-
Total ink omk.: Kr 4 387 320,-
Felleskostn.: Kr 5 188,-
Årlig festeavgift: Kr 3 782,-
Selger: Kyrre Ludvig Holtvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 98/103 kvm
Tomtstr.: 1550.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 66
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1311250013

Sentral og stor
hjørneleilighet i sentrum
med balkong, heis og
nærhet til alt i byen.

Velkommen til Dronningens gate 12 – en lys og romslig 3-roms selveierleilighet midt i Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via heis eller trapp, og har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og separat toalett. Fra stuen er det utgang til en stor hjørnebalkong på 13 m² vendt mot paradegaten, perfekt for å følge 17. mai-toget eller nyte bylivet. Bygget er fra 1986 og ble oppgradert i 2011. Her bor du med alt av servicetilbud, butikker og kollektivtransport rett utenfor døren. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg og oppvarming med strøm. Et ideelt hjem for både par og enslige – i alle livsfaser. Velkommen til visning av en leilighet som tilbyr en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, god plass og en fornuftig pris



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tiistandsrapport39
Egenerklæring59
Energiattest62
Nabolagsprofil68
Forretningsfører og kommunal info71
Forbrukerinformasjon 121
Budskjema 123



Velkommen til en flott og gjennomtenkt leilighet midt i hjertet av Sandefjord sentrum.





Inne i leiligheten møtes du av en romslig gang med gode møbleringsmuligheter, som binder boligen sammen på en praktisk og åpen måte.

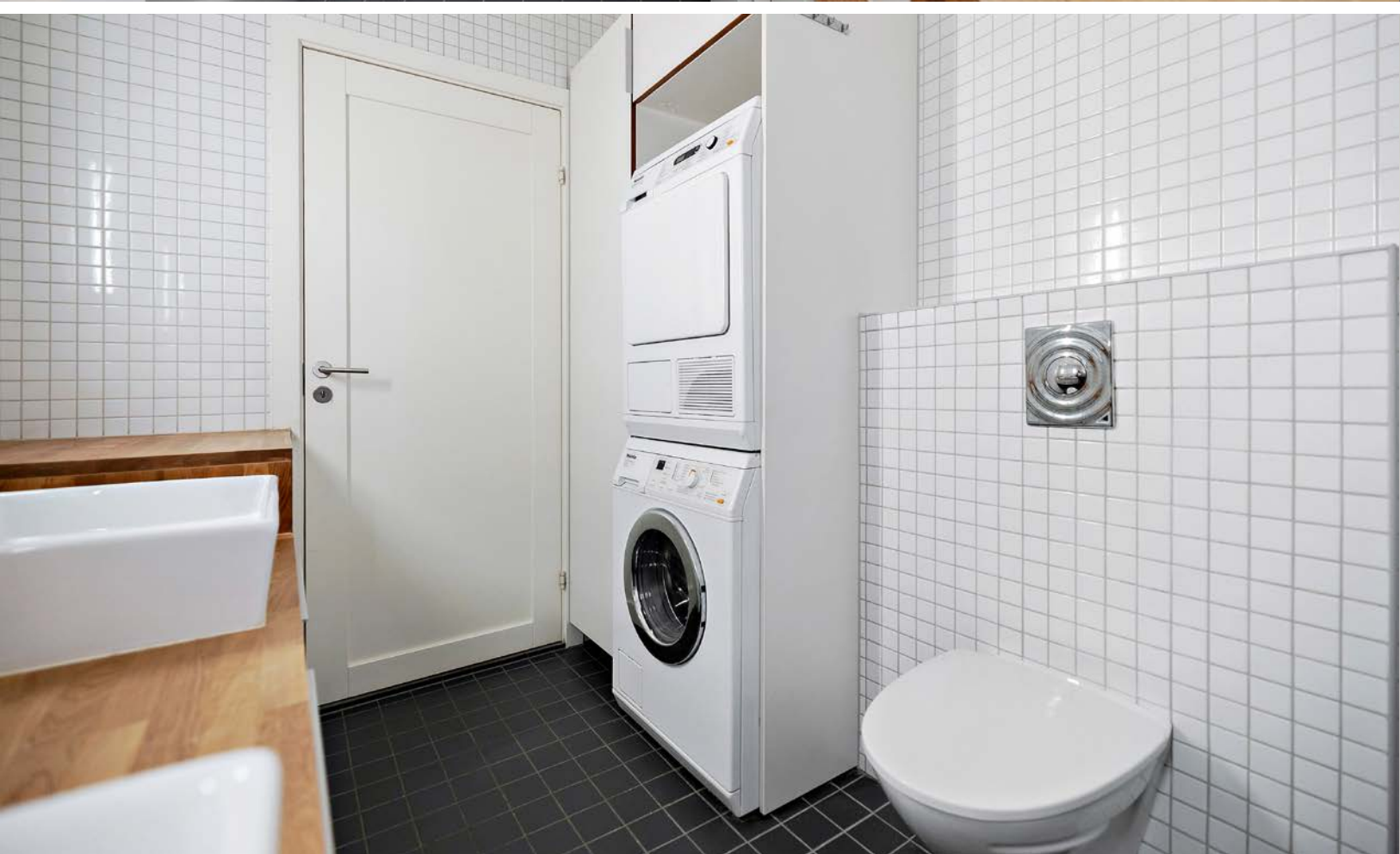


Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, integrert komfyr og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin er skiftet 2024.





Leiligheten har to soverom; ett romslig hovedsoverom på 12 kvm og et noe mindre rom på 9,2 kvm som egner seg godt som gjesterom, kontor eller hobbyrom.







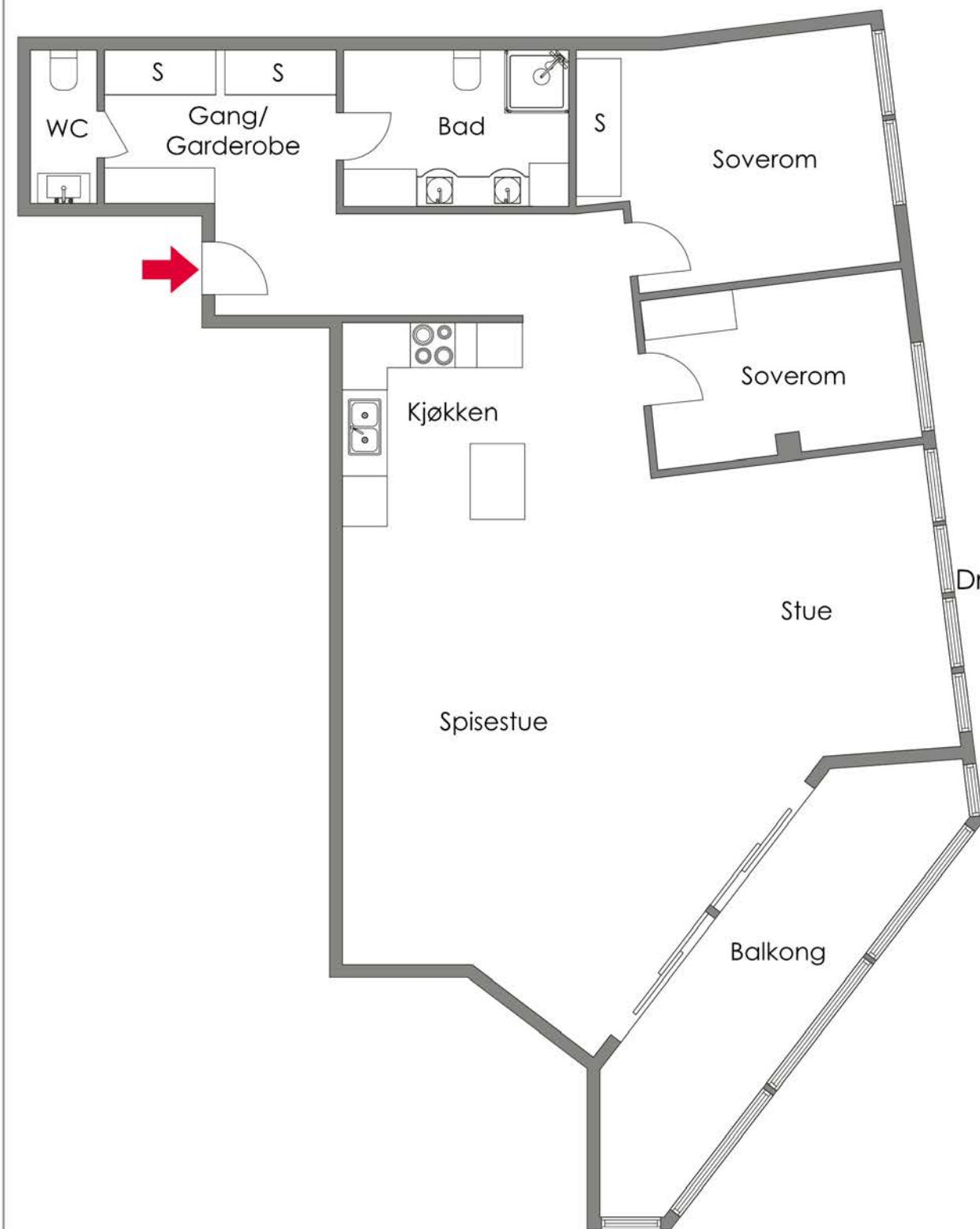
Bod



Dronningens gate 12

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.



Dronningens gate 12

©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: 98 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 98 m² Stue/kjøkken, 2 Soverom, toalettrom,

Gang, Bad

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten ligger i 2. etg og har tilkomst fra felles

trappegang eller heis.

Romfordeling:

Stue/kjøkken 50 m2

Soverom 9,2 m2

Soverom 12 m2

Gang 14,7 m2

Bad 6,3 m2

Toalettrom 2 m2

Bod i fellesgang 5 m2

Det medfølger ikke parkering til denne enheten, evt.

kan man sette seg på liste for å få tildelt leieplass

eller leie privat

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1550.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygget.

Årlig festeavgift

Kr 3 782

Festetid

Festetiden er 80 år fra datering.

Regulering av festeavgift

Gjelder denne enheten.

Neste avtalte regulering 1/6-2025.

Forrige regulering var i 2015

Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Festekontrakt datert

14.12.1984.

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

Leiligheten har direkte tilkomst fra Dronningens gate i Sandefjord sentrum. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av klassiske bygårder, moderne kontorbygg og leilighetskomplekser som skaper et dynamisk bymiljø med høy aktivitet både på dag- og kveldstid. Det er god tilgjengelighet og attraktive fasademuligheter mot gatenett og torg, og området er i stadig utvikling med nye prosjekter og oppgraderinger som styrker byens sentrum ytterligere.

Med sin sentrale beliggenhet og kombinasjon av bolig og næring, fremstår Dronningens gate som et attraktivt område for både beboere, virksomheter og investorer som ønsker nærhet til alt Sandefjord har å by på.

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

Praktisk selveierleilighet, beliggende i Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i 2. etg. i et bygg oppført i 1986 og senere Renovert/etablert i 2011. Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra felles trappegang eller heis. Alle

leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av normal bruk. Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning og teglstein. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Leiligheten har isolert inngangsdør mot felles gang. Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt Til leiligheten er det en 13 m2 balkong Balkongen har fliser på gulv og rekkverk med plater og spiler.

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegg og i tak. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det to vaskeservant er på innredning, veggmontert wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskiner. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplate, stål

oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, integrert komfyr og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin er skiftet 2024.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad. I leiligheten er det en 120 L VV bereder. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Oppvarming: Elektrisitet.

Lovlighet

Annet
• Det foreligger ikke tegninger

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:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Til leiligheten er det en 13 m2 balkong. Balkongen har fliser på gulv og rekkverk med plater og spiler. Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Det er noe sprekk i fuger på terrassegulv. Det kan forekomme løse fliser. Vegger på terrasse har noe

etterslep av vedlikehold.
Vegger og tak bør vaskes. Fliser med sprekker i fuger bør refuges. Eventuelle løse fliser bør festes.

Overflater
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegg og i tak.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe sprekker på vegger. Ukjent årsak. Noe sprekker mellom foring og list på vindu i stue.
Ellers normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10 mm gjennom hele rommet i stue.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det er noe glipe mellom parkett og gulvlist på enkelte plasser. Ukjent årsak.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.

Innvendige dører
Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Dør til soverom slår ujenvn mot karm.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Dør bør justeres.

Generell
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det to vaskeservant er på innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskiner.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt. Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Ukjent utførel og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN
Avtrekk
Det er mekanisk ventilator over platetopp.
Ventilatoren har kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

ETASJE > TOALETTRUM
Overflater og konstruksjon
Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke lufteventil i dørterskel
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Oppvarming: Elektrisitet.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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

Nei
Inntak og sikringsskap

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

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

Nei
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Leiligheten selges som dødsbo. Det vil derfor være noe begrensede opplysninger om det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG3:
Ingen TG3 på denne leiligheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.03.2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Gang, Bad.
Terrasse på 13 kvm
Bod i felles kjeller

Standard
Lys og romslig leilighet med stor hjørnebalkong og utsikt mot paradegaten – heis, god plass og sentrumsnær beliggenhet

Velkommen til en flott og gjennomtenkt leilighet midt i hjertet av Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med enkel adkomst via både trapp og heis – og passer utmerket for både par og enslige i alle livsfaser som ønsker en lettstelt, komfortabel og sentral bolig.

Inne i leiligheten møtes du av en romslig gang med gode møbleringsmuligheter, som binder boligen sammen på en praktisk og åpen måte. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en luftig og sosial sone med hele 50 kvm bruksareal – perfekt for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en stor hjørnebalkong med utsikt over paradegaten, hvor man har førsteklasses plass til å følge med på byens liv – inkludert 17. mai-toget.

Leiligheten har to soverom; ett romslig hovedsoverom på 12 kvm og et noe mindre rom på 9,2 kvm som egner seg godt som gjesterom, kontor eller hobbyrom. Badet ligger i tilknytning til gangen og har moderne standard med dusjnische, dobbel servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom – en løsning som gir ekstra

komfort i hverdagen. I felles gang utenfor leiligheten disponeres en bod på ca. 5 kvm, som gir godt med ekstra lagringsplass.

Leiligheten har gjennomgående lyse og tidløse overflater, parkett på gulv og slette malte flater i tak og vegger. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer, og oppvaskmaskinen ble byttet ut i 2024.

Tilgjengelighet og komfort
Takket være heis i bygget, er leiligheten godt tilrettelagt for deg som ønsker å bo komfortabelt og lett tilgjengelig – enten du er yngre og vil bo urbant og enkelt, eller ønsker en fremtidsvennlig bolig med livsløpsstandard. Alt av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet, og du har alt du trenger rett utenfor døren.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten, men det er mulig å sette seg på venteliste for leieplass i sameiet, eller leie privat i nærområdet.
Dette er en bolig som byr på sentrumsnær livsstil, komfort og god plass – i en leilighet som passer for alle aldersgrupper.

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, integrert komfyr og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin er skiftet 2024.

Bad:
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det to vaskeservant er på innredning,

veggmontert wc, dusjnische og opplegg for vaskemaskiner.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
I rommet er det to vaskeservant er i innredning, veggmontert wc, dusjnische med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Innvendige overflater:
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegg og i tak.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad.
I leiligheten er det en 120 L VV bereder.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Oppvarming: Elektrisitet.

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

Hvitevarer

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

Kjøleskap og tørketrommel medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer og oppgraderinger

2011:
Leiligheten ble renovert. Det gjelder bl.a. overflater, dører, bad, kjøkken og tekniske installasjoner. Elektrisk anlegg ble oppgradert/skiftet ut i forbindelse med renoveringen. Vinduene og terrassedør er fra 2011.

2024:
Oppvaskmaskin ble skiftet.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for bredbånd

Parkering

Parkering i gate eller gjeldene bestemmelser.

Solforhold

Balkongen har gode solforhold fra morgen og utover dagen, og er et trivelig sted å nyte frokosten i solen. Solen forsvinner på ettermiddagen, men du får likevel glede av lyset store deler av dagen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

34715434/15

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er inkludert i felleskostandene.

Formuesverdi primær

Kr 890 937

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 563 748

Formuesverdi sekundær 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

352/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostander betales 1. hvert kvartal på kr 15

564,-
Inkluderer bygg forsikring, avdrag gjeld, tv/internett, regnskap, kommunale avgifter.
Festeavgift kommer i tillegg

Det opplyses fra forretningsfører at felleskostnadene vil øke 1/7-2025, men eksakt sum er ikke fastsatt ennå.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5188

Andel Fellesgjeld

Kr 29 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

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. Tomten er festet, kontrakt datert 7/12-1984 og tinglyst 14/12-1984.

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

Regnskapet til sameiet viser et overskudd på kr 236 513,- Bestrå av balanse per 31.12 2023.

Lånebetingelser fellesgjeld
Långiver: Sparebank 1
Saldo: 297 949,- per 1/3-2025
ned bet. dato: 7/9-2028
Rentesats: 10,04%
Avdrag: ca 7 800,-
bet. f.o.m: 26/9-2018

Regnskap/budsjett
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 27 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:

3907/172/66/27:
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
Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:66 Snr:4 F
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
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2011 - Dokumentnr: 122509 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2899/10000
Ny seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 352/10000

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 8/8-2016 vedr. Fasadeendring og takterrasse.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og

bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 21.09.2023
Delarealer: Delareal56 m
KPHensynsonenavn: H210
KPStøyRød sone iht. T-1442
Delareal1 550 m
Bestemmelse Områdenavn: Byromstrategi 1
KPBestemmelse: Hjemmelinnhold utbyggingsavtale
Delareal: 284 m
KPHensynsonenavn: H220
KPStøyGul sone iht. T-1442
Delareal1 550 m
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

OmrådenavnBS
Delareal1 550 m
KPHensynsonenavnH410_1
KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner
Navn:Kongensgt. 23, 25, 27 og 29
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.05.1983
Delarealer: Delareal1 526 m
Formål: Bolig/Forretning/Kontor
Navn: Skiringss.v,Dronn.gt,Hjertnespro,Sfj.v
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.1979
Delarealer: Delareal16 m
Formål: Boliger
Feltnavn: 36B
Delareal: 1 m
Formål: Bevaring av bygninger
Feltnavn: 35
Delareal: 2 m
Formål: Boliger
Navn: Forsmannskvartalet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.07.1984
Delarealer: Delareal6 m
Formål: Gangvei

Landstads gate 10
Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for eiendommen Landstads gate 10 mfl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende infrastruktur. Dagens bebyggelse på eiendommen Landstads gate 10 forutsettes revet.

Kvartal 55
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.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

29 000 (Andel av fellesgjeld)

4 279 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

106 970 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 320 (Omkostninger totalt)

119 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 387 320 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 398 220 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 401 020 (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 108 320

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- oppgjørshonorar kr 6 900 ,- og visninger kr 1500 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Ansvarlig megler

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

11.04.2025



Tilstandsrapport

Annet
Dronningens gate 12, 3211 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 172, bnr. 66, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 25.03.2025 Oppdragsnr.: 20641-1611 Referansenummer: LN7466
Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggrådgivning, 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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Praktisk selveierleilighet, beliggende i Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i 2. etg. i et bygg oppført i 1986 og serere renover i 2011. Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra felles trappegang eller heis.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av normal bruk.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Annet - Byggeår: 2011

UTVENDIG
Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning og teglstein. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Leiligheten har isolert inngangsdør mot felles gang.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt Til leiligheten er det en 13 m2 balkong Balkongen har fliser på gulv og rekkverk med plater og spiler.

INN VENDIG
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegg og i tak.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det to vaskeservant er på innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskiner. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, integrert komfyr og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin er skiftet 2024.

SPESIALROM
Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel

TEKNISKE INSTALLASJONER
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad.

I leiligheten er det en 120 L VV bereder.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Elektrisitet.

Arealer

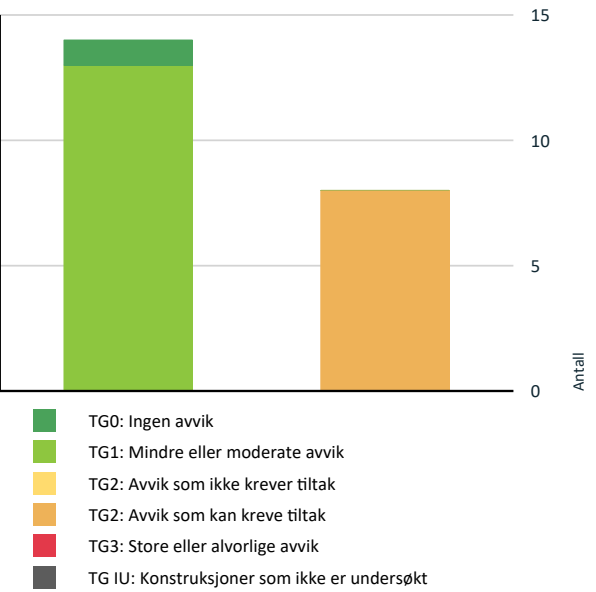
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Annet
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten selges som dødsbo. Det vil derfor være noe begrensede opplysninger om eiendommen og dens historie.

Oppsummering av avvik

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

Annet		
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANNET

Byggeår 2011	Kommentar Leiligheten er renoveret i 2011. Bygget er fra 1986
-----------------	--

Standard
Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2011	Kilde: Produksjonsår på produkt
---------------	---------------------------------

TG 1 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør mot felles gang.

Årstall: 2011	Kilde: Eier
---------------	-------------

TG 1 Terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt

Årstall: 2011	Kilde: Produksjonsår på produkt
---------------	---------------------------------

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 13 m2 balkong
Balkongen har fliser på gulv og rekkverk med plater og spiler.

Årstall: 2011	Kilde: Eier
---------------	-------------

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Det er noe sprekk i fuger på terrassegulv. Det kan forekomme løse fliser.
Vegger på terrasse har noe etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vegger og tak bør vaskes.
Fliser med sprekker i fuger bør refuges.
Eventuelle løse fliser bør festes.

Tilstandsrapport



Løse fuger og fliser.



Vegger med manglende vedlikehold.



Kledning bør vaskes og males.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker på vegger. Ukjent årsak.
Noe sprekker mellom foring og list på vindu i stue.
Ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.



Sprekker på vegger.



Sprekker mellom foring og list

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10 mm gjennom hele rommet i stue.

Tilstandsrapport

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe glippe mellom parkett og gulvlist på enkelte plasser. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.



Glippe mellom parkett og gulvlist

TG 2 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom slår ujevnt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.



Dør som slår ujevnt mot karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det to vaskeservant er på innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskiner.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførel og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin er skiftet 2024.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp.
Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke lufteventil i dørterskel

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra bad.

TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 120 L VV bereder.



VV bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

- Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten selges som dødsbo. Det vil derfor være noe begrensede opplysninger om det elektriske anlegget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

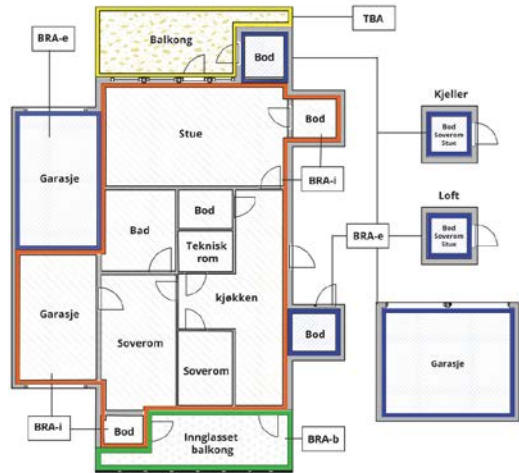
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	5		103	13
SUM	98	5			13
SUM BRA	103				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg og har tilkomst fra felles trappegang eller heis.

Romfordeling:
Stue/kjøkken 50 m2
Soverom 9,2 m2
Soverom 12 m2
Gang 14,7 m2
Bad 6,3 m2
Toalettrom 2 m2

Bod i fellesgang 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Annet	98	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	172	66		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Dronningens gate 12							
Hjemmelshaver							
Holtvik Edith Kathrine, Søndre Eiendom 1 AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Leiligheten har direkte tilkomst fra Dronningens 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
2 900 000	2011



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	
4	25.03.2025	



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 bruker 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LN7466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250013	
Selger 1 navn	
Kyrre Ludvig Holtvik	
Gateadresse	
Dronningens gate 12	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3211
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Edith Kathrine Holtvik
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1311250013

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 sikredes 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250013

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kyrre Ludvig Holtvik	90186393698e63c9d070bd63b8e35d9ffeeb036f	01.04.2025 11:28:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

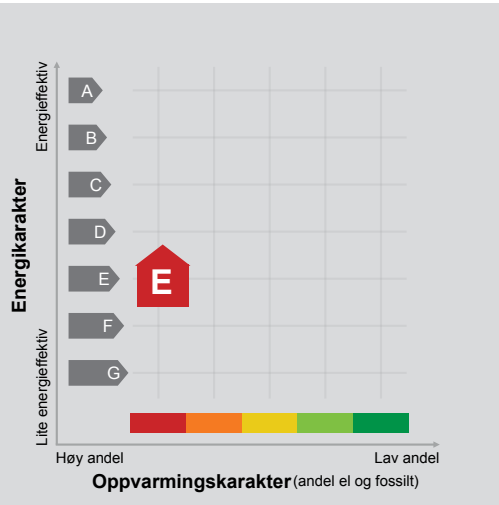
Document reference: 1311250013

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Dronningens gate 12
Postnummer	3211
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	172
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8151539
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-96848
Dato	25.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utskiftnig 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 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftnig 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Dronningens gate 12 - Nabolaget Myra/Aagaard - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dronningens gate	0 min	
Totalt 13 ulike linjer		
0 km		
Sandefjord stasjon	8 min	
Linje RE11, RX11		
0.6 km		
Sandefjord lufthavn Torp	13 min	

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

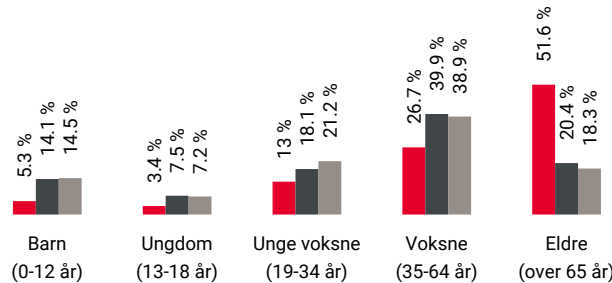


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 62/100

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

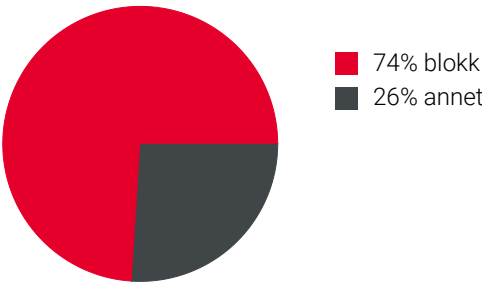


Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

Sport

Byskolen ballbane	3 min	
Ballspill		
0.2 km		
Badeparken kunstgressløkke	7 min	
Ballspill		
0.5 km		
Pro Gym Sandefjord	6 min	
EVO Sandefjord Vest	10 min	

Boligmasse



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

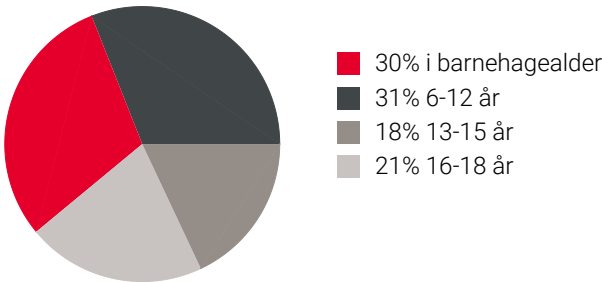
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min	
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

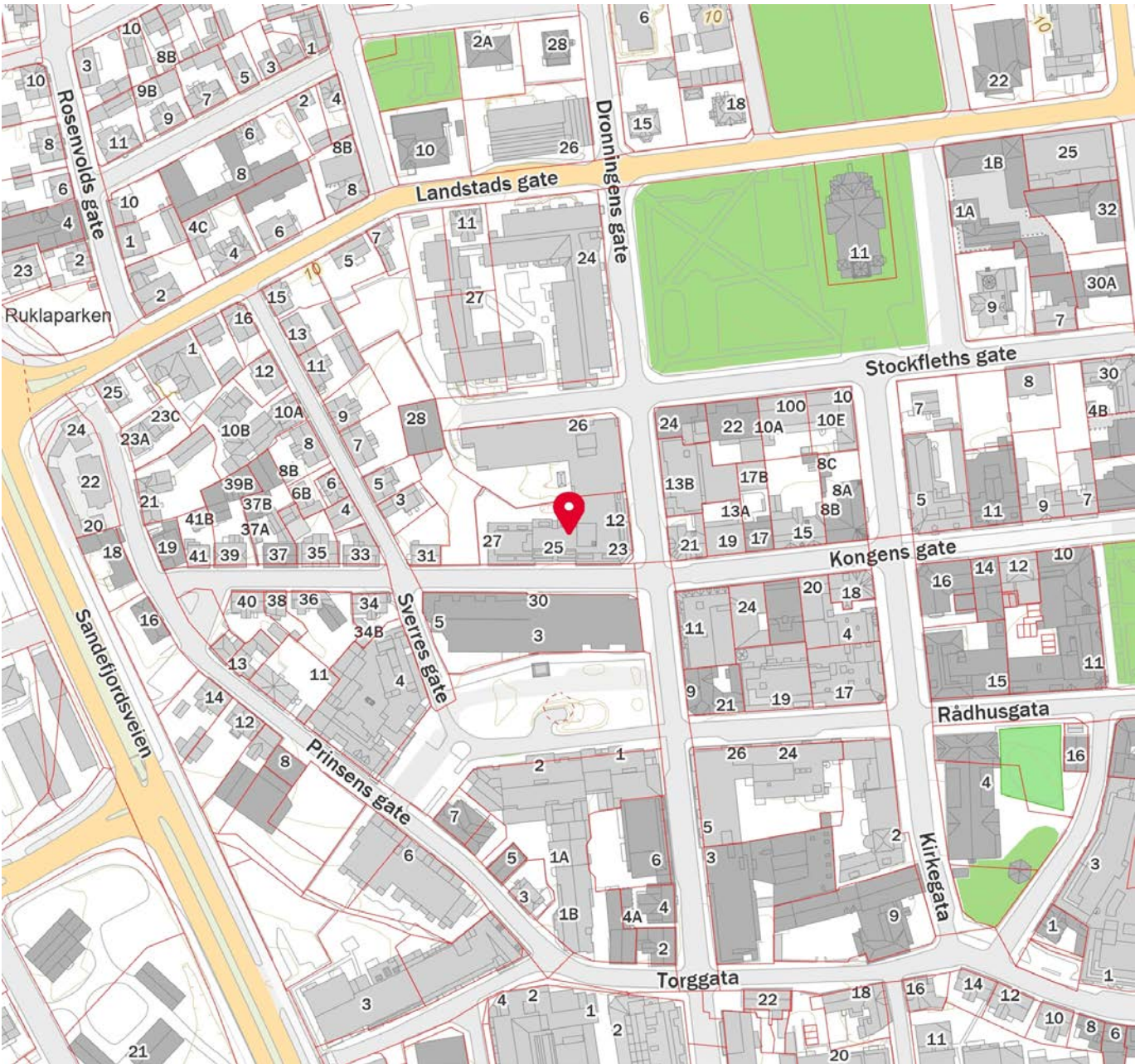
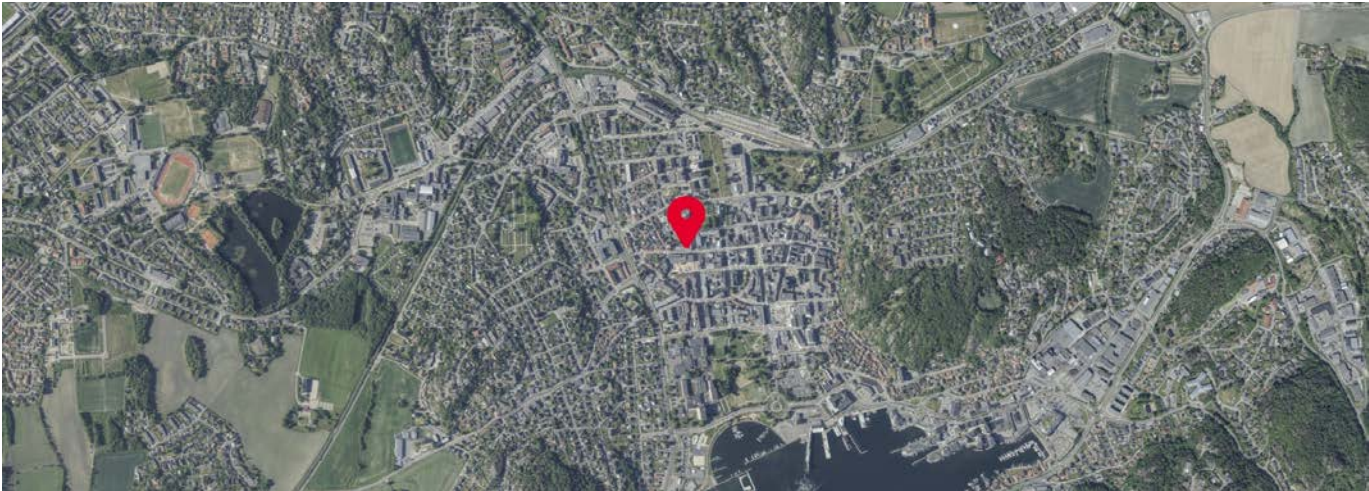


0% 69%

Myra/Aagaard	
Sandefjord	
Norge	

Sivilstand

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



Miki Regnskap AS

Thor Dahls gate 1
3210 Sandefjord

Vår ref: 1311250013
Sandefjord, 25.03.2025

Megleropplysninger på Dronningens gate 12 - gnr. 172, bnr. 66, snr. 27 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kyrre Ludvig Holtvik	Industriveien 8, 3219 Sandefjord	16.02.1968
Anne Holtvik	Håvardrudvegen 27, 3614 Kongsberg	20.03.1964

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

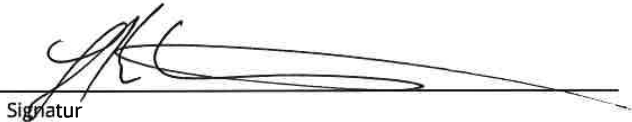
Navn på		SAMEIET CURBUC ÅKØEN		
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
	BENTE B. ANDERSEN	467 81 398	BENTE@EIENDOMSOPPGJANGS.NO	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	99095 177		Tomten er ☐ eiet ☒ festet	
Navn på bortfester:		-		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		
Forsikring for sameiet		Følg det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei		
Har sameiet hussoppforsikring?		Forsikringsselskap og polisnr. FRETIND, 34715437		
		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ 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 1	299.949	7/9-28	10.05%	7.800	2/9-28
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? SEPT. -28			
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. 29.000				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.188	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
	1. HVERT KUNNSKAP FORTKRING, SANDFJORD, TU-INTERVIEW, REGNSKAP ETV.				
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr IKKE FORTKRING	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1/7-25		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	-		Seksjonens renteutgifter kr:	-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ 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 25/3-25
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, Andebu og Stokke



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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Cubusgården i Sandefjord.

Møtet avholdes på Pukkestad (gård) med adresse Hystadveien 21.

Tirsdag 11.06. 2024 kl. 16:30

Det blir servering av kaffe og snitter.

Årsmøte skal behandle:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av ordstyrer
- Valg av referent
- Valg av protokollvitne
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Fastsettelse av stemmetall

2. Årsoppgjør 2023

- Styrets årsmelding 2023
- Regnskap 2023 samt resten av punktet gjennomgås av vår forretningsfører Jørgen Kittilsen ved Miki Regnskap AS.
- Avregning felleskostnader 2023
- Budsjett felleskostnader 2024

Fastsettelse av styrehonorar, styrets forslag er kr 95.000, - (45-20-15-15), det vil si ingen økning.

3. Saker fra styret

Likviditeten i sameiet har vært bra siden forrige årsmøte. Styret foreslår allikevel at beboerne og næring betaler inn en sum fordelt på eierbrøken som settes av i et eget sparings- og vedlikeholdsfond.

Den finansielle situasjonen i samfunnet ellers gjør det nødvendig for styret å komme med forslag om å øke felleskostnadene med omtrentlig 12 % samt å avregne felleskostnadene for 2023 for å få et likviditetsløft.

Styret ønsker også å minne om at det er mulig å innfri fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Forretningsfører vil redegjøre for situasjonen.

4. Saker fra beboerne.

Stiftelsen Kristian v. Ivar 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 nærings seksjoner har egne p-plasser i bakgården.

5. Valg

- Styreleder: Bente Brunnes Andersen (ekstern)- på valg for 2 nye år
- Styremedlem: Christian Kaldheim- på valg, ønsker ikke gjenvalg
- Styremedlem: Annik Wågnes (næring) –på valg for 2 nye år
- Styremedlem: Jørn Kristiansen (beboer) – Ikke på valg
- Varamedlem: Bente Hem- på valg

Styremedlemmer velges i utgangspunktet for to år av gangen, varamedlem velges for ett år av gangen.

Forslag:

Nytt Styremedlem: Kaja Bøe (beboer) – velges for 1 år. 1 år på grunn av valg kontinuitet i styret.

6. Eventuelt (saker som kommer opp vurderes om de flyttes til beboermøte).

Seksjonseier som ikke kan møte, kan sende fullmektig med skriftlig fullmakt.

Sandefjord, 03.06.2024

Med vennlig hilsen

Styret

Vedlegg:

Regnskap for 2023 med revisors beretning

Avregning av felleskostnader 2023

Budsjetterte felleskostnader 2024

Styrets årsberetning 2023/24

Fullmaktsskjema

Bespisning, kaffe og smørbrød.

Etter avholdt årsmøte blir det beboermøte.

Sak fra styret: Vi har store utfordringer med å holde søppelrommet i orden.

Det er stort engasjement, misnøye og undring i sameiet på hvorfor søppelrommet er blitt slik.

I henhold til ordensreglene:

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.»

Styret ønsker tilbakemelding fra næring og beboere på hvordan de benytter søppelrommet.

Styret har nå satt i gang strakstiltak som går ut på at vaktmester tar med seg søppel til deponi hver gang det er nødvendig, når de er på runden for å sjekke. Sameiet må betale ca. kr 2.000, - hver gang denne tjenesten er nødvendig. Vaktmesters spiller inn at vi trolig kan få plass til en container til i boden.

Kommunen har fra 01.01.2025 varslet lengre intervaller mellom tømminger av avfall, men informerer om at ved rett behandling av avfall vil bør dette kunne gå greit for de fleste.

Her har hver og et ett ansvar. ***Vi skal og må få orden på søppelrommet.***

Sammendrag til årsmøtet 2024

- 1) Spylt avrenningskummer.
- 2) Ryddet opp i eiere av varmepumper i sameiet.
- 3) Utbedret div vannskader Dronningensgate 12.
- 4) Oppgradert brannvarslingsanlegg – avinstallert det gamle.
- 5) Utført kontroll, og utskifting av, gamle pulverbrannslukkere og brannslanger i bygget.
Laget årlig vedlikeholdsavtale med Presto.
- 6) Utarbeidet plan for å oppgradere heis.
- 7) Utarbeidet vedlikeholdsplan av vinduer/dører i sameiet.
- 8) I god gang med å utrede bytte av porttelefon anlegg Kongensgate 25/27.
- 9) Lagt nytt gulvbelegg i 3 og 4 etg Dronningensgate 12.
- 10) Ryddet fellesareal boder for hensatt avfall og gamle møbler.
- 11) Befaring full bygningsmasse for å notere feil og mangler som bør utbedres.

Befaring bygningsmasse Sameiet Cubusgården.

Mandag 06.05.24 kl 16-17:30 gikk samlet styre over bygningsmassen for å finne feil og mangler som bør utbedres når likviditeten i Sameiet er bedret. Utvides ved behov.

Generelt:

Nye postkasser.

Ny membran i terassegulv.

Gjennomgang av tak.

Terassedører/vinduer byttes.

Skade murvegg/gjerde bakgård.

Dronningensgate 13:

Ny dørklinke utgangsdør.

Ny ramme dør kjeller.

Kongensgate 25:

Maling gulv kjeller.

Nye ringeklokker (Hallenstvedt har bare ringeklokke i den ene leiligheten).

Kongensgate 27:

Nye ringeklokker.

Male oppgang.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

Undertegnede, som er eier av seksjon: _____

I sameiet Cubugården, org.nr. 996 095 177

Gir herved følgende person fullmakt (fullmektig) til å delta/stemme på mine vegne, på sameiets årsmøte 11.06.2024.

Navn (med tydelig bokstaver): _____

Seksjonsnummer: _____

FULLMAKTSGIVER (som gir fullmakten)

Navn (med tydelige bokstaver): _____

Signatur: _____

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 stillhet 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 persienner, 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

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

Bente Brunnes Andersen
styrets leder

Jørn Kristiansen

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 finansisert 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
frihedsberøvende

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.

Vedtak: 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 Brunnes Andersen
Bente B. Andersen
sf. 30.07.24

Mari Kvile
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 reseksjoneringssøknader.

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. avstemminger i sameiet, og belastes ikke ved fordeling av fellesutgifter. Fordelingsbrøk beregnes ut ifra summen av tellerne for næring- og boligseksjoner, hvoretter 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 kontaktinformasjon. 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 karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, 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, pantesikkerhet 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 stedet 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttet, 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 seksjonseiernes 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 anliggender 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 seksjonseiernes 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 rettshjelpsforsikring. 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 seksjoneringsingen. 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

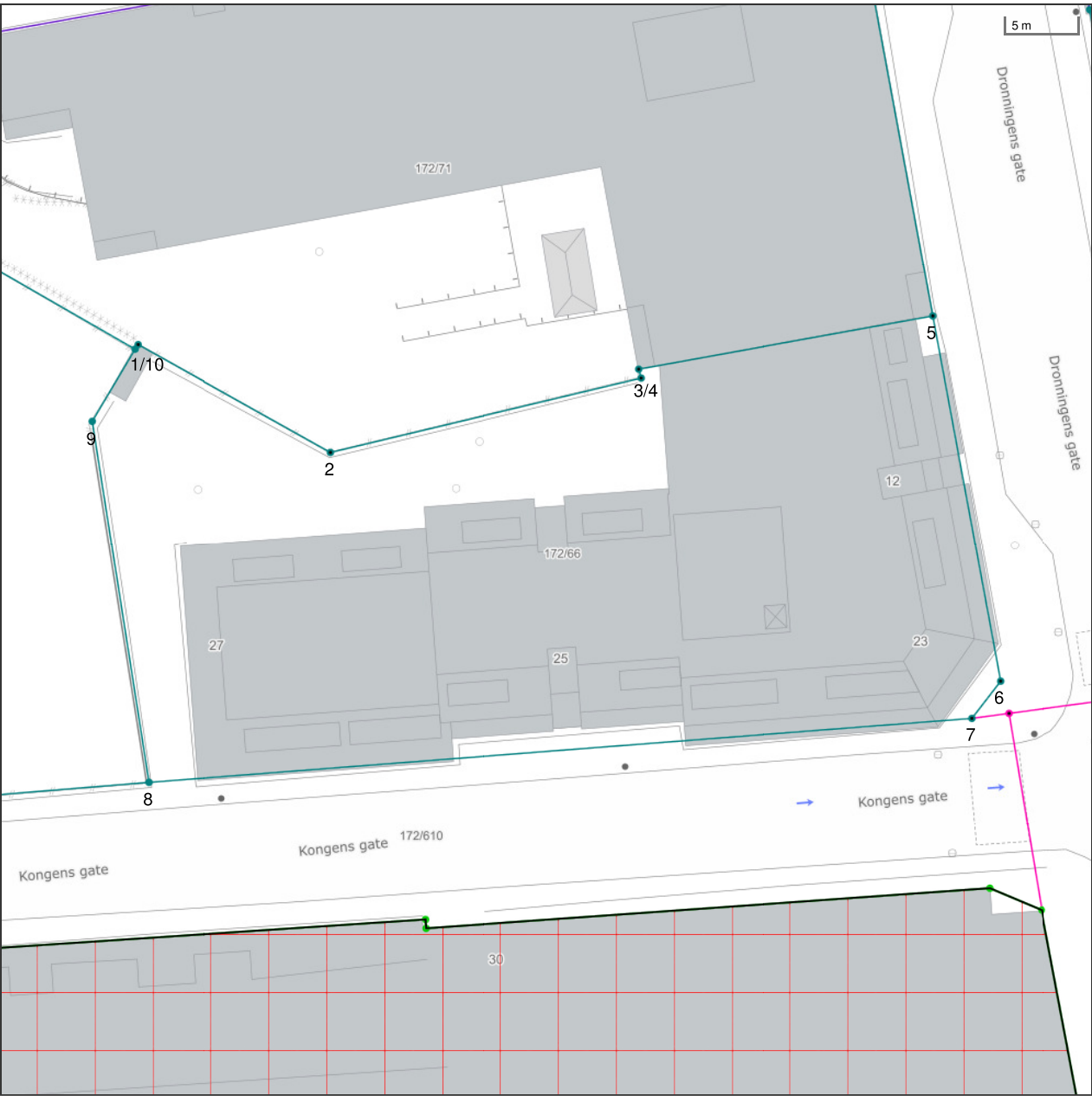
11-1 Generelle plikter

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	Bjørge 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 Fritzson
6	Bjørge 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

Eiendomskart for eiendom 3907 - 172/66//27



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.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

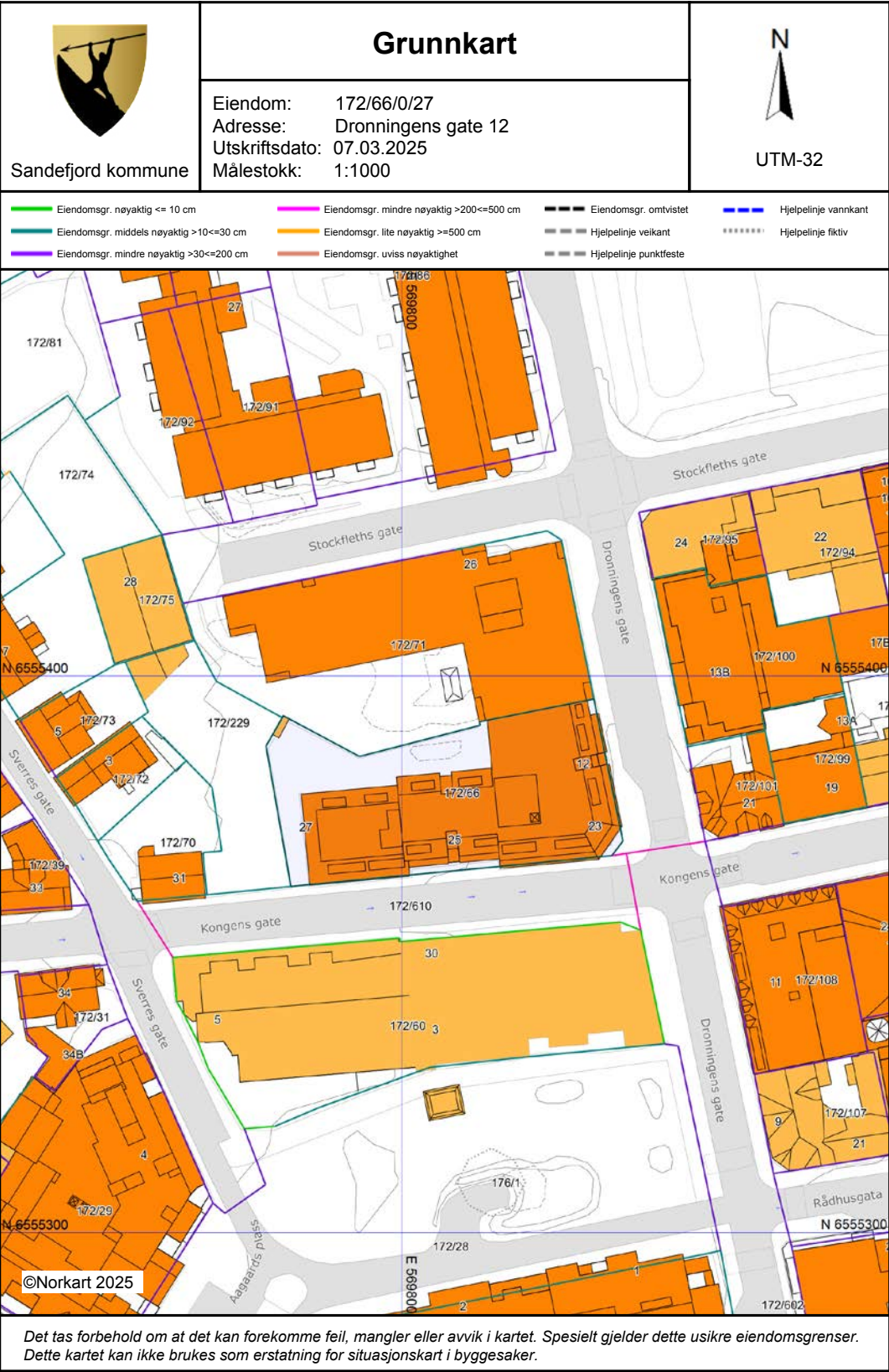
Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 550,50 m²	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	



Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	66	Festenr.		Seksjonsnr.	27
Adresse	Dronningens gate 12, 3211 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealplan 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	56 m²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	1 550 m²	
	BestemmelseOmrådenavn	Byromstrategi 1	
	KPBestemmelseHjemmel	innhold utbyggingsavtale	
	Delareal	284 m²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

	Delareal	1 550 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	BS
	Delareal	1 550 m ²
	KPHensynsonenavn	H410_1
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19830007
Navn	Kongensgt. 23, 25, 27 og 29
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1983
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19830007.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19830007_best.pdf

Delarealer	Delareal	1 526 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor

Id	19790007
Navn	Skiringss.v,Dronn.gt,Hjertnespro,Sfj.v
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1979
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19790007_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19790007.pdf

Delarealer	Delareal	16 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	36B

	Delareal	1 m ²
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	35

	Delareal	2 m ²
	Formål	Boliger

Id	19840001
Navn	Forsmannskvartalet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1984
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19840001_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19840001.pdf

Delarealer	Delareal	6 m ²
	Formål	Gangvei



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 172/66/0/27

Adresse: Dronningens gate 12

Utskriftsdato: 07.03.2025

Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.

Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011129	07.03.2025	1311250013

Om dokumentet

Ident
1984/8973/29

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

110

111

Rett kopi bekreftes

ARNE FEBAKKE

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT

14.BES04 08073

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

1. På eiendommen gnr. 172, bnr. 66 i Sandefjord er oppført et nybygg som er innflytningsklart og som består av i alt 19 eierseksjoner.
2. Undertegnede Hotvedtmoen Eiendomsselskap A/S som eier tomten fester herved bort tomtens grunnareal i sin helhet til de som til enhver tid er eiere av seksjonene.
3. Festetiden er 80år fra dateringen av nærværende festekontrakt.
4. Festeren kan pantsette og overdra festeretten i h.h.t. denne kontrakt når det skjer i samband med pantsettelse/overdragelse av seksjon(er) på tomte.
5. Festeren har besiktiget tomte og festet den i den stand den befinner seg. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas grenser og størrelse fremgår av målebrevet.
6. Eventuell innhegning mot gate eller vei, påhviler festeren.
7. Årlig festeavgift er kr. 42.685,-. Festeavgiften betales ukrevet, forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar. Festeren og eieren forbeholder seg rett til å regulere leien hvert 10. år.
8. Eieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende til 3 års festeavgift.
9. Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er eieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bebyggelsen til tvangsauksjon. Sandefjord Byrett godtas som vernetting.
10. Festeren bærer utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
11. Grunneieren har ikke noe ansvar for veier og andre tekniske anlegg vedrørende deres kostnad eller vedlikehold.

Sandefjord den 7/12-84

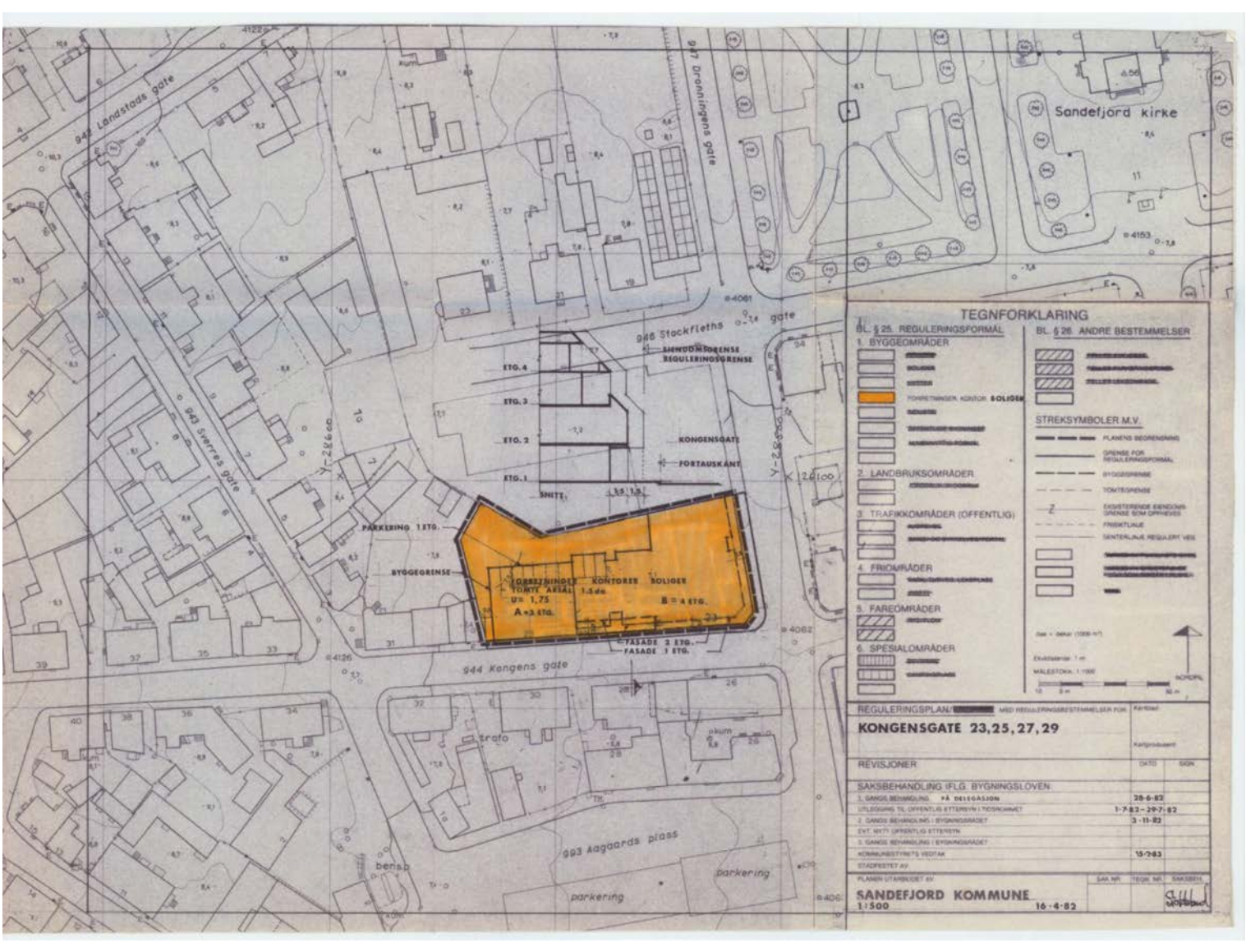
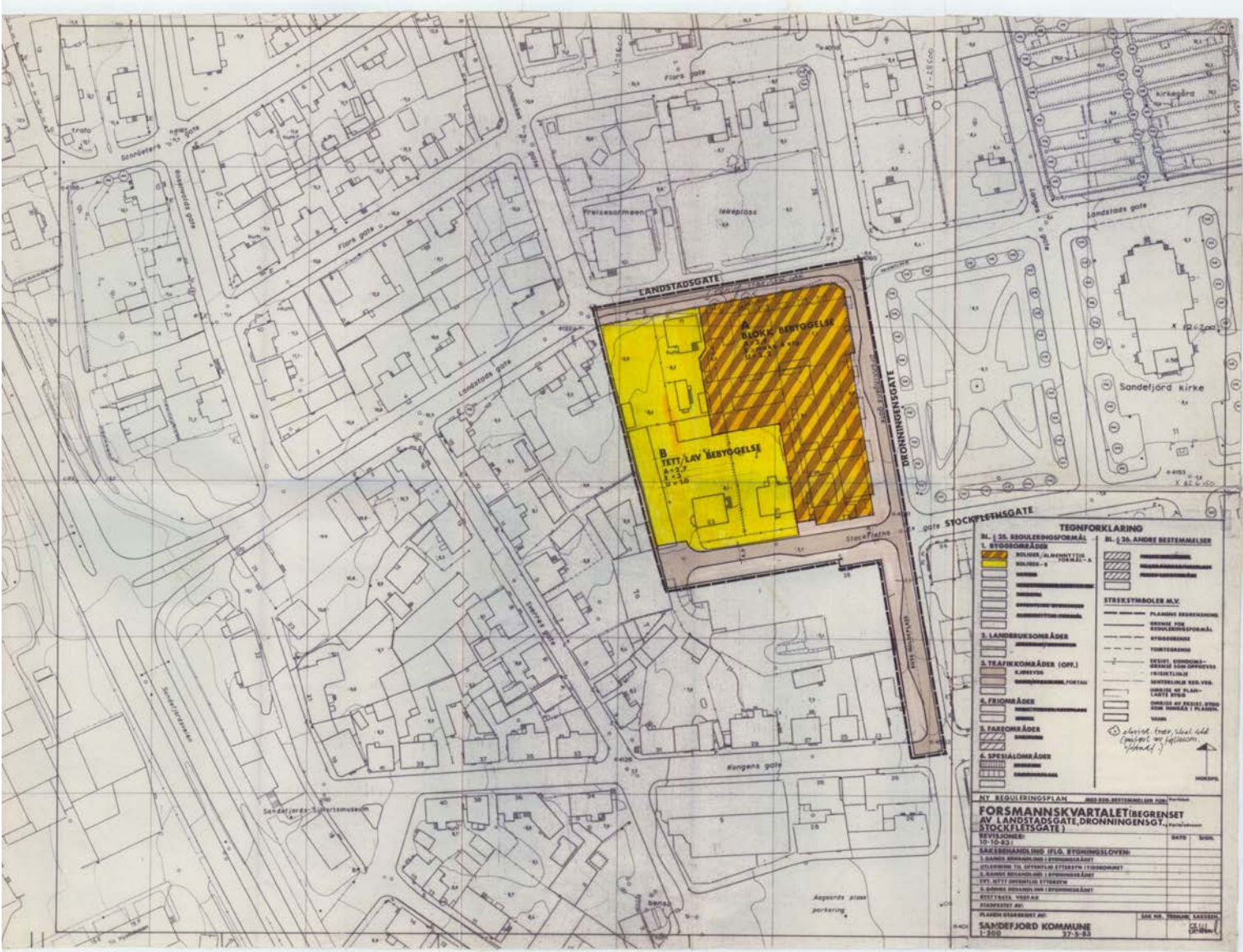
Sandefjord den 7/12-84

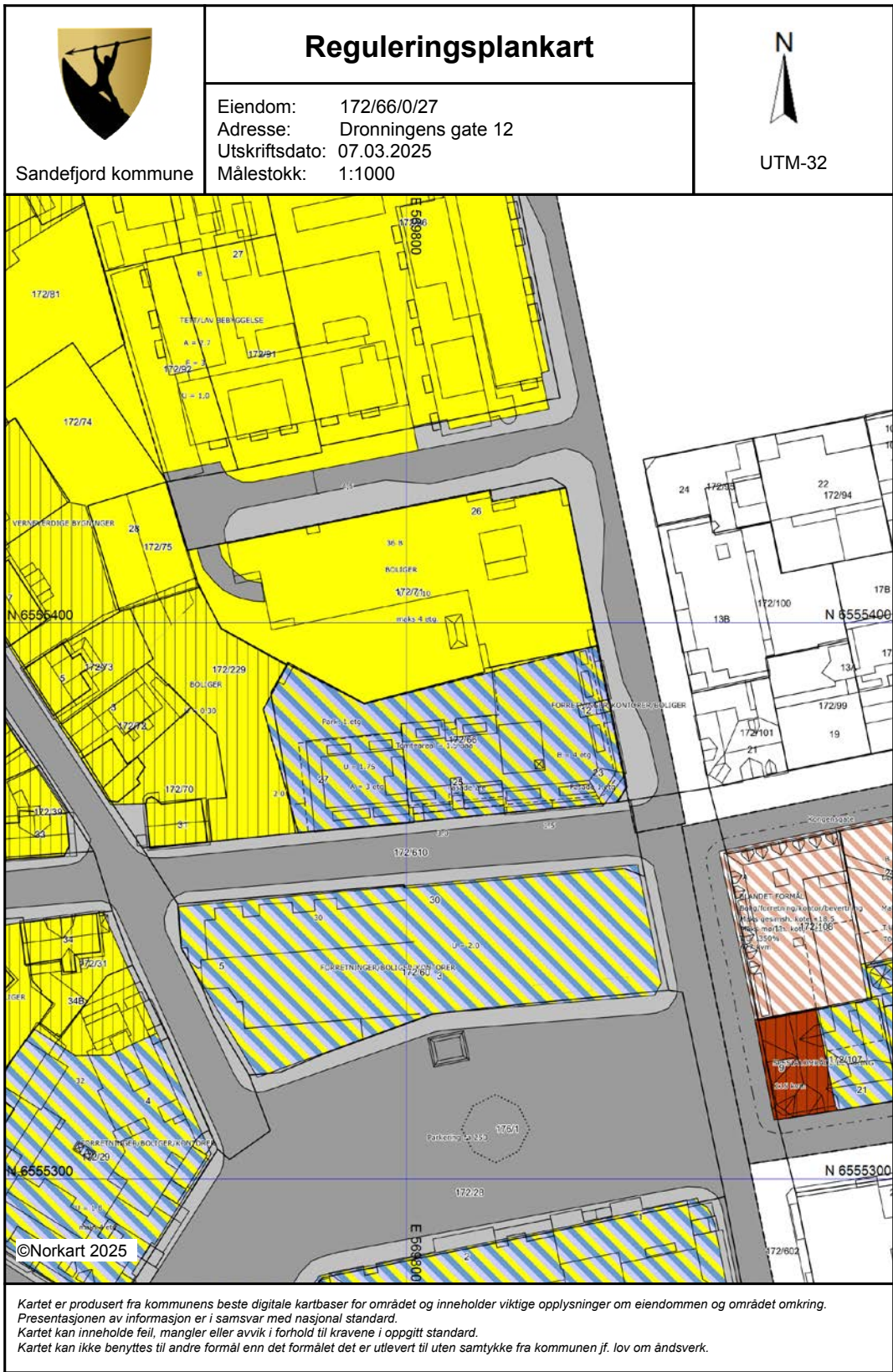
p.v.a. Hotvedtmoen Eiendomsselskap A/S

Thorbjørn Hansen

p.v.a. sameie
Kongensgt. 25-27,
Dronningensgt. 12 i
Sandefjord under
stiftelse

Thorbjørn Hansen





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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.
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 avvike 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.
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
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Dronningens gate 12
3211 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
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 handelen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre