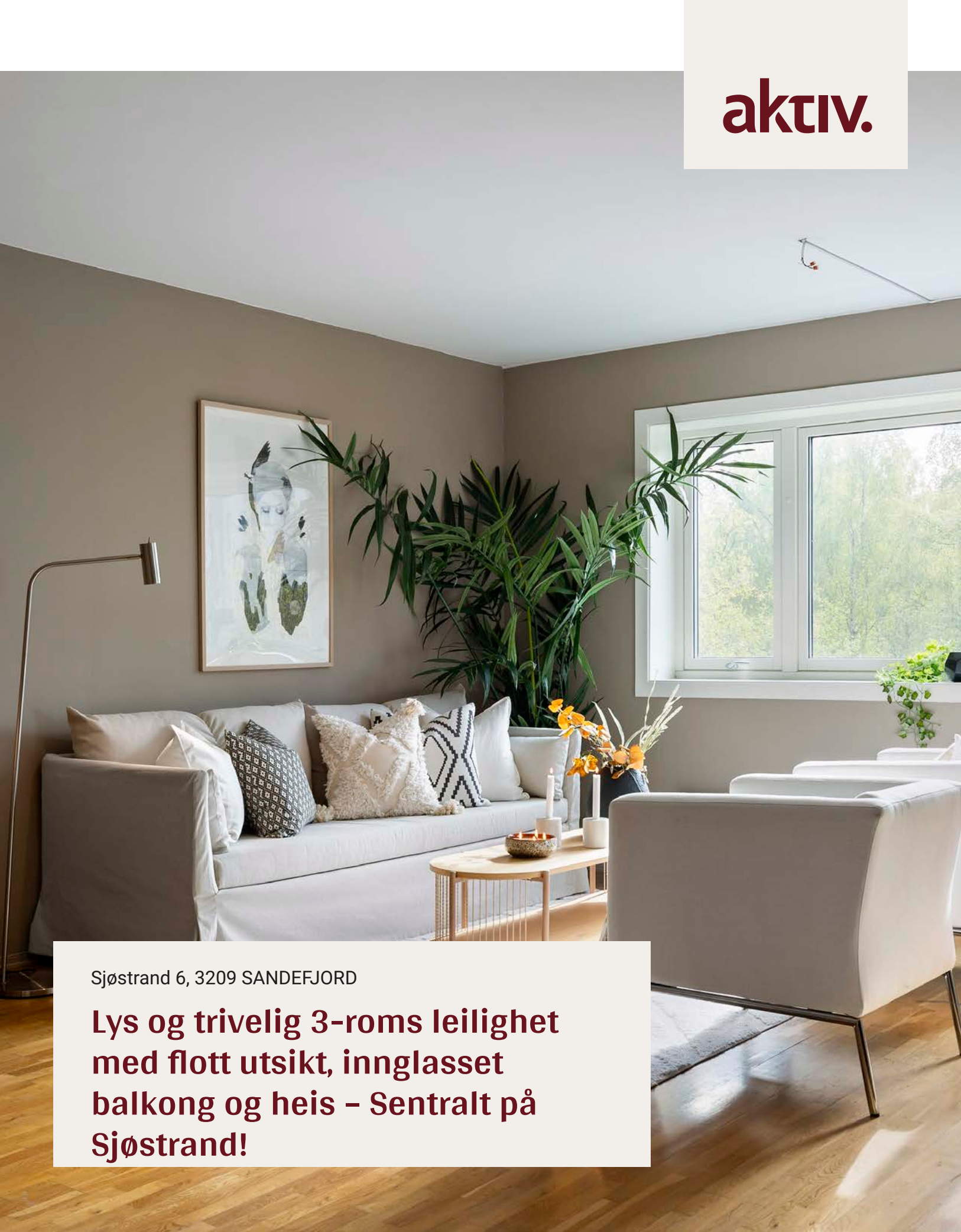




aktiv.

Sjøstrand 6, 3209 SANDEFJORD

**Lys og trivelig 3-roms leilighet
med flott utsikt, innglasset
balkong og heis – Sentralt på
Sjøstrand!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 508 327,-
Omkostn.: Kr 68 840,-
Total ink omk.: Kr 2 767 167,-
Felleskostn.: Kr 7 333,-
Selger: Åshild Kirsten Morador

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 77/93 kvm
Tomtstr.: 3388.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 379
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1311250065

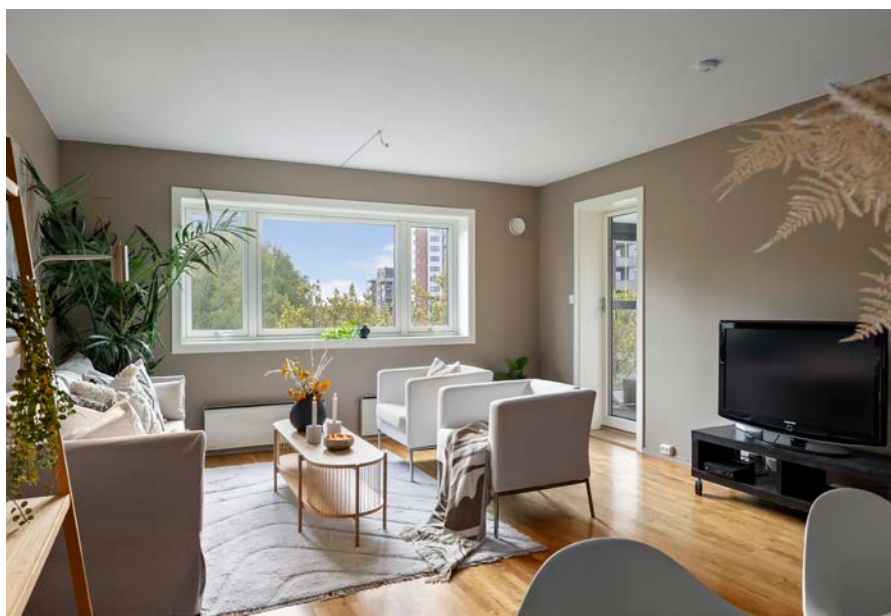
Lys og trivelig 3-roms leilighet med flott utsikt, innglasset balkong og heis

Velkommen til Sjøstrand 6 – en innbydende 3-roms leilighet i 4. etasje med heis og fantastisk utsikt! Her bor du luftig og solrikt, med gangavstand til sjø, sentrum, butikker og kollektivtransport. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning, og passer både for par, enslige, små familier og godt voksne som ønsker en leittstelt bolig med heis og god tilgjengelighet.

- Innglasset balkong med fin utsikt – forlenget utesesong
- To soverom
- Lys stue med plass til spisebord og sofagruppe
- Kjøkken med spiseplass og godt med skaplass
- Flislagt bad
- Heis i bygget
- Stor bod

Her kan du flytte rett inn eller gjøre enkle oppgraderinger etter egen smak. Dette er en flott mulighet for deg som vil bo sentralt, men rolig – i et godt etablert sameie.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	58
Energiattest	62
Reguleringskart	65
Grunnkart	66
Byggtegninger	67
Nabolagsprofil	93
Andre vedlegg	96
Årsregnskap 2024 Sjøstrandtoppen	99
Ordensregler	106
Vedtekter	107
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 93 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 77 kvm Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 4. etg.

Gang: 7,2 m²

Soverom 1: 11,9 m²

Soverom 2: 10,1 m²

Bad/vaskerom: 4,4 m²

Kjøkken: 10,4 m²

Stue: 26,3 m²

Innglasset balkong: 9,8 m²

Takstmann hadde ikke nøkler til bod i 1. etg. og denne er derfor målt så godt det lar seg gjøre fra utsiden. Bod ble målt til 4,5 m² og rundet opp til 5 m².

Byggetegninger

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

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

- Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3388.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for Sameiet

Festetid

festetiden varer i 99år.

Etter utløp kan festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tidpunkte.

Regulering av festeavgift

Regulering hvert 5. år.

Festekontrakt datert

01.08.1973.

Beliggenhet

Sjøstrand 6 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde ved Ranvik i Sandefjord. Her bor du i grønne og rolige omgivelser med nærhet til både sjø, turområder og sentrum. Boligen ligger i et barnevennlig område med lite trafikk og kort vei til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør dette til et ideelt sted for både familier og voksne.

Ranvik er et populært område som kombinerer nærhet til vakker natur og fjordlandskap med kort vei til byens fasiliteter. Sandefjord sentrum er lett tilgjengelig med både sykkel, bil og kollektivtransport, og tilbyr alt av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. Det er også kort avstand til flotte badeplasser, kyststier og småbåthavn – perfekt for deg som ønsker en aktiv og naturnær livsstil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse, eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Soltoppen barnehage (1-5 år) ca. 1.6 km

Sole barnehage (0-5 år) ca. 1.8 km

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) ca. 2 km

Byskolen (1-7 kl.) ca. 2.3 km

Store Bergan skole (1-7 kl.) ca. 2.7 km

Sande skole (1-7 kl.) ca. 3.4 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.6 km

Sandefjord videregående skole ca. 3.7 km

Skagerak International School ca. 4.3 km

Skolekrets

Virik skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole (Linje 134, 173) 0.4 km

Sandefjord stasjon ca 2.9 km

Sandefjord lufthavn Torp 17 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i 4. etasje i høyblokk fra 1976 med totalt 14 etasjer. Sameiet virker velholdt og i 2023/24, ble fasader renoverert med nye balkonger, vinduer, balkongdør, etterisolering og fasadeplater. Felles hovedinngang m/dørcalling, heis og trapper mellom etasjene. Asfaltert vei- og parkeringsplass samt gjesteparkering.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2022. Inngangsdøren til leiligheten fra 1976 er B-15 brannklassifisert.

Døren har normal slitasje og går fint, men er ikke ihht dagens brannkrav. Balkongen er bygget ny i 2024, og består av betong -/stålkonstruksjon. Rekkverk av stål/glass på 125 cm.

Vinduer av enkle glass til å åpne. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger. Sameiet har renovert fasader 2023/24 og det er ikke behov for rapport på fellesdeler nå.

INNENDIG

Gulver har laminat og parkett. Vegger har malte tapetserte plater og betong. Tak har malt betong. Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Bad renovert i 2012 ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt betongtak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er noe varierende fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk i vegg til byggets felles ventilasjonsanlegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med kullfilter som har omluftsløsning og ledes over overskap. I tillegg er det montert et avtrekk på vegg mot badet som er tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via byggets ventilasjonsanlegg, samt friskluftsventiler i vegger. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner i stue og kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter som er innebygget i kjøkkenbenk. Ekspansjonsventil er koblet til avløp. Dørcalling, med automatisk døråpner montert. Sikringsskap er plassert i rom med tilgang fra felles gang. Sikringer består av skrusikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse,

50A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

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:

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis slitte gulvflater. Noe sveller i skjøter på kjøkkengulv. Ujevne veggflater i stue.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm i de fleste rom som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

4. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er noe varierende fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Tilnærmet flatt gulv fra vegg ved vaskemaskin mot sluk. Fliser er noe ujevnt/ufagmessig lagt. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

4. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

4. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktsveller på skapfronter og benkeplate.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er av plast. Det forutsettes at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap er plassert i rom med tilgang fra felles gang. Sikringer består av skrusikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. 21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Anlegg fra byggeår med enkelte oppgraderinger.

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Elektriske arbeider på bad i 2012. Ikke fremvist dokumentasjon.

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Forhold som har fått TG3:

Branntekniske forhold,TG3

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Kommentar:Apparat fra 2017

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

Ja

Kommentar:Det mangler røykvarslere til soverommene.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 6/5-2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har begrenset kunnskap om boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder følgende rom som Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue Innvendig bod.

Standard

Lys og trivelig 3-roms leilighet med innglasset balkong, flott utsikt og heis – sentral beliggenhet på Sjøstrand

Velkommen til Sjøstrand 6 – en gjennomgående og tiltalende 3-roms leilighet beliggende i 4. etasje med heisadkomst og flott utsikt. Leiligheten byr på en praktisk planløsning, fine lysforhold og gode fasiliteter – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med komfort og nærhet til sentrum, sjø og servicetilbud.

Kort om leiligheten:

- Romslig og lys stue med utgang til innglasset balkong – perfekt for bruk store deler av året. Vinduene kan også skyves til side for å slippe mer sol og luft inn.
- Kjøkken med spiseplass og godt med skap- og benkeplass
- To gode soverom
- Helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig entré/gang med rikelig garderobeplass
- Heis i bygget – enkel adkomst uten trapper
- Parkering på felles eiendom
- Attraktiv og sentral beliggenhet i rolige omgivelser
- Stor innvendig bod i bygget.

Leiligheten passer ypperlig for både eldre som ønsker å bo lettvinnt og sentralt, og for par eller små familier som verdsetter god planløsning og utsikt. Den innglassede balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom gjennom store deler av året, og gir flott utsikt over nærområdet.

Velkommen til visning – her kan du flytte rett inn og trives fra dag én!

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Det er felles parkeringsplass.

Det er lander til El-bil på naboblokken i følge forettningsfører.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Landkreditt forsikring , polisenummer

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner i stue og kjøkken.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøper

2 190 000 (Prisantydning)

508 327 (Andel av fellesgjeld)

2 698 327 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

67 450 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 840 (Omkostninger totalt)

80 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 767 167 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 779 067 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 781 867 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellekostandene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 672 536 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 690 142 for 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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

136/10183

Felleskostnader inkluderer

Felleskostandene betales 1. hver mnd.

Inkluderer: Vaktmestertjenester, kommunale avgifter, festeavgift, bygg forsikring, renhold fellesareal, tv/bredbånd, regnskap/revisjon, heis, låneavdrag/renter, div. driftskostnader.

Felleskostnadene økte 01.01.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 333

Andel Fellesgjeld

Kr 513 645

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Felleslån i Sameiet:

Nordea per 31.12.2024 kr 117 573,- nedbet. 15. per mnd.

Dnb per 31.12.2024 kr 36 514 343,- nedbet. 30 hver 3. mnd.

Total fellesgjeld er kr 36 631 916,- pr. 31.12.2025.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sjøstrand 6

Organisasjonsnummer

871318182

Om sameiet

Sameiets navn er Sjøstrandtoppen I/S ("Sjøstrandtoppen").

Interessentskapet består av eiendommen gnr 128 bnr 379 i 3804 Sandefjord kommune.

Eiendommen, på festet grunn, er et interessentskap bestående av 82 eierseksjoner ("Seksjoner") Snr. 1 til og med Snr. 82.

Styreleder: Tormod Bache /tormod@bache.nu

Regnskap/budsjett

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har bistått sine andelshavere med utvendig rehabilitering. Totale kostnader i 2022/2024 vedrørende rehabilitering, var nå kr 51 485 935,-. Sameiet har utgiftsført dette i regnskapet i 2022/2024. Sameiet har tatt opp lån kr 37 000 000,- samt andelsinnskudd for å finansiere rehabiliteringen. Sameiet vil nedbetale framtidige avdrag og renter med felleskostnader, og evn. andelsinnskudd.

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 18 255.

Styregodkjennelse

Nye seksjonseiere skal godkjennes av Sameiet's styre.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunde/dyrehold er ikke tillatt i Sjøstrandtoppen/Sjøstrand 6. Unntatt er førerhund, politihund og medisinske grunner (legeattest må fremlegges).

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapskontoret Stokke AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 379, seksjonsnummer 42 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:

3907/128/379/42:

07.08.1975 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

07.08.1975 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT
MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

26.01.1994 - Dokumentnr: 633 - Urådighet

Rettighetshaver: Frølich Hanne

Fnr: 221243 35675

Rettighetshaver: Frølich Knut Henrik

Fnr: 020541 38760

BEGRENSING I RÅDERETT

Forbud mot salg, pantsetting og andre heftelser vedk.grunnen
uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 5846 - Erklæring/avtale

Avtale om gjensidige rettigheter til parkering m.v. mellom
eierene av gnr. 128, bnr. 103 og gnr. 128, bnr. 379 snr. 11,
12, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43,
44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 66,
71, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93,
94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114
115, 116, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 131, 132, 133, 134,
135, 136, 141, 142, 143, 144, 145 og 146

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1976 - Dokumentnr: 2364 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 79 SEKSJONER

26.03.1990 - Dokumentnr: 2133 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/10000

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

20.03.2023 Arkivref. 20/35375-4

14.06.2023 - Dokumentnr: 619710 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/10114

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tegninger

Endring av tilleggsdel

13.03.2024 - Dokumentnr: 1211751 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/10183

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

20.12.2024 - Dokumentnr: 2398798 - Reseksjonering

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/10183

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytnings tillatelse datert 24/5-1977 vedr. Sjøstrand 6. Gjenstående arbeid: delvis tapet og gulvbelegg 1-4 etg., delvis pussing av grunnmur utvendig, godkjennelse sanitæranlegg, el-anlegg, peis-anlegg, brannvesenet.

Det foreligger ferdigattest datert 7/3-2024 vedr. fasadeendring /oppgradering.

Det foreligger ferdigattest datert 2/12-2024 vedr. tilbygg boligblokk, utestue/vinterhage på 15 kvm.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 8/12-2022 vedr. fasadeendring og utvendig oppgradering av boligblokk, balkonger i leiligheten.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen 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 § 20-10 «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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal 156 m

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560

Delareal: 3 389 m

BestemmelseOmrådenavn: Fortetningsone

KPBestemmelseHjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 3 361 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 2 346 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 28 m

Arealbruk: Blå/grønnstruktur,Framtidig

Områdenavn: G

Delareal: 2 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H53

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 19830006

Navn Sjøstrand Ranviklia

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05.04.1983

Bestemmelser - <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19830006.pdf>

- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19830006_best.pdf

Delarealer Delareal 2 820 m

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 541 m

Formål Felles parkeringsplass

Delareal 28 m

Formål: Felles lekeareal

Adgang til utleie

Seksjonseier har rett til langvarig utleie av Seksjonen mot orientering til Styret om leietaker og dennes navn og personalia.

Leietakere skal imidlertid godkjennes av Sameiet's styre. Seksjonseier plikter således å sende søknad om leietaker før bindende leiekontrakt inngås.

Tillatt korttidsutleie (definert som inn til 30 døgn/AirBnB) er begrenset til totalt 120 døgn per år. Beslutning i vedtektene om å fravike dette nivå krever minst 2/3 deler av de avgitte stemmer på årsmøtet.

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger 2 første inkl.. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.01.2026



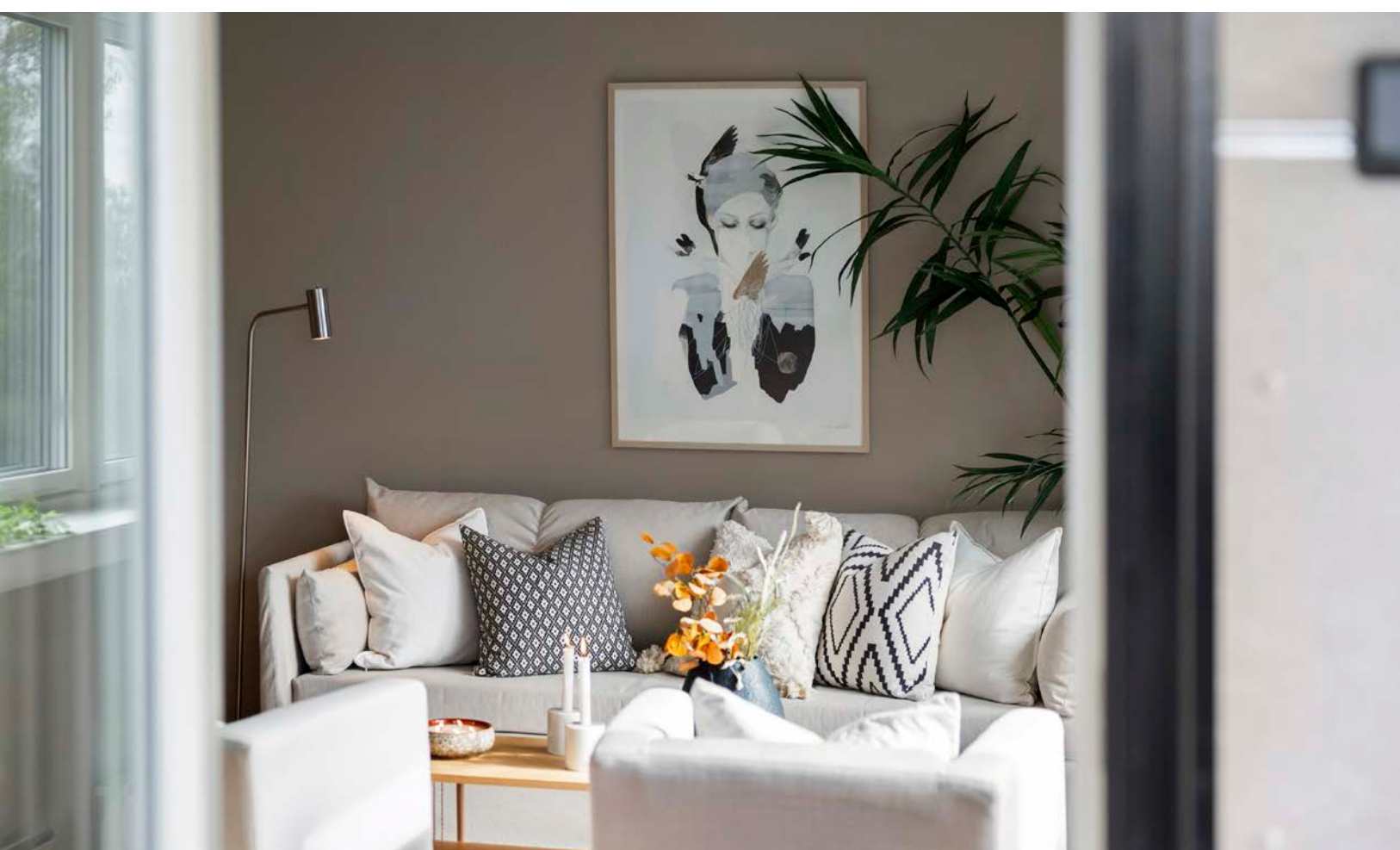


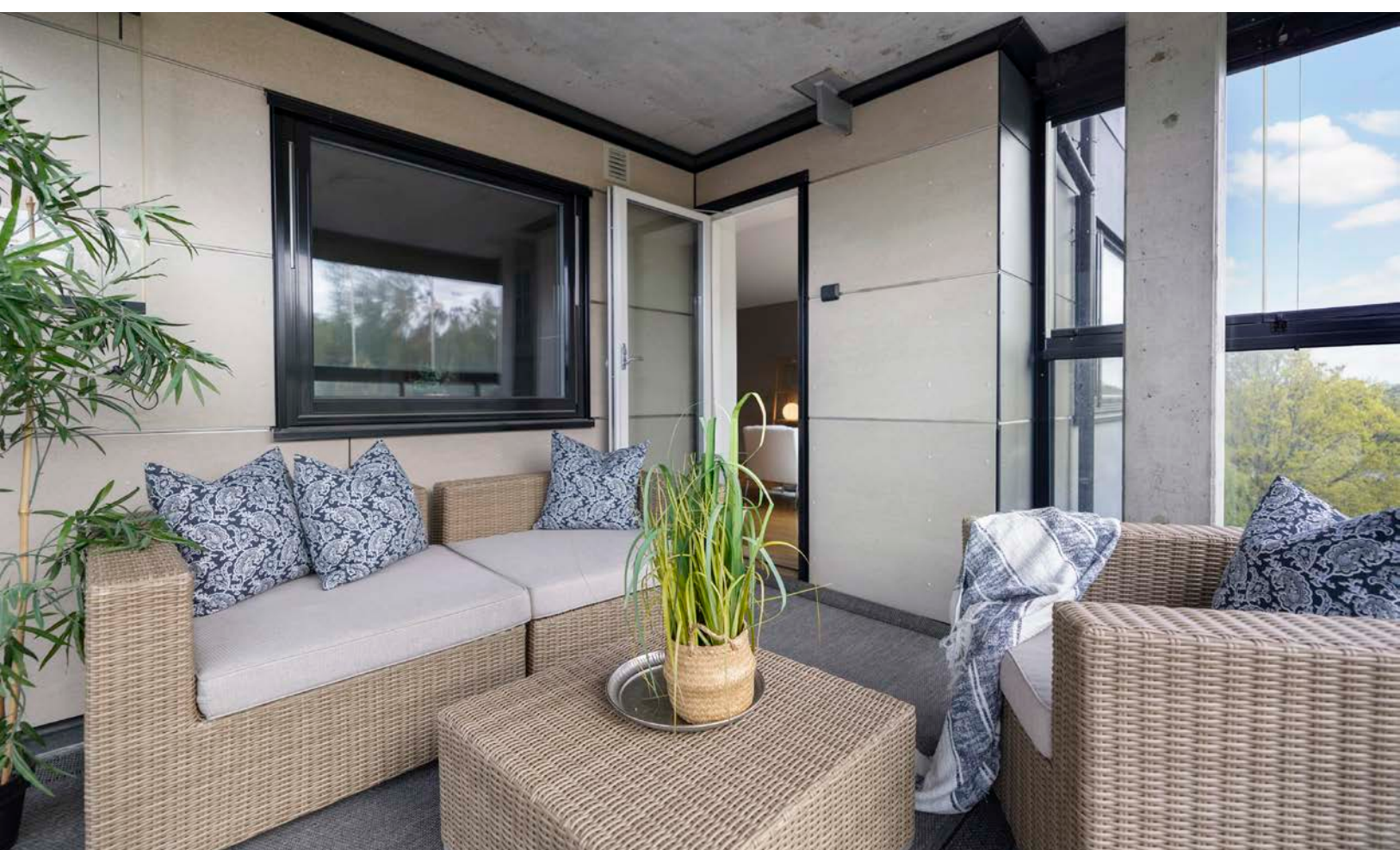
Sjøstrand 6

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.







Balkongen er på 11 kvm med flott utsikt over området rundt blokken.





Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord



Leiligheten har 2 gode soverom,
hovedsoverommet er romslig med god plass
til seng og oppbevaring.

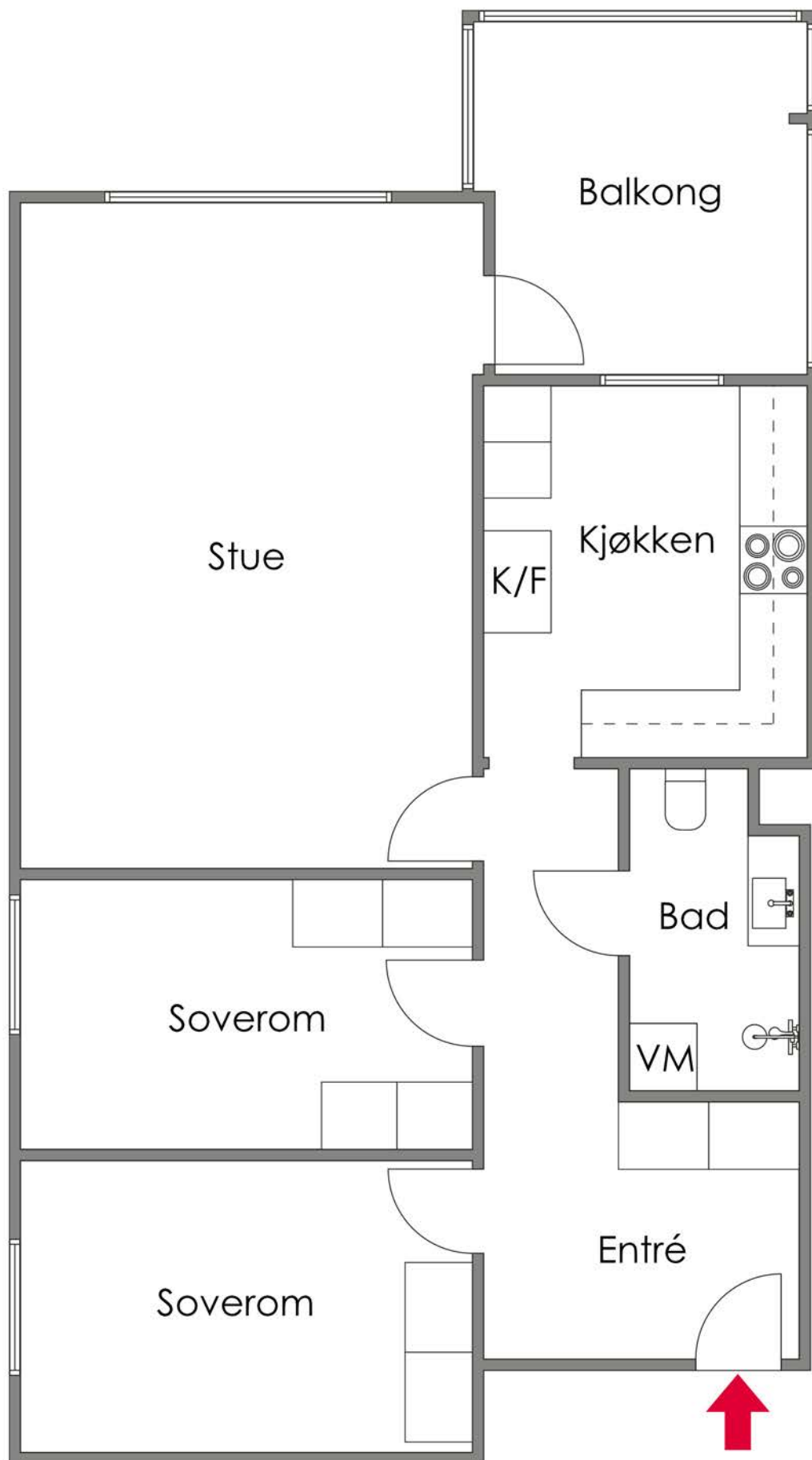




Soverom nr 2 er også av god størrelse, rommet blir i dag brukt som ekstra stue.







Sjøstrand 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

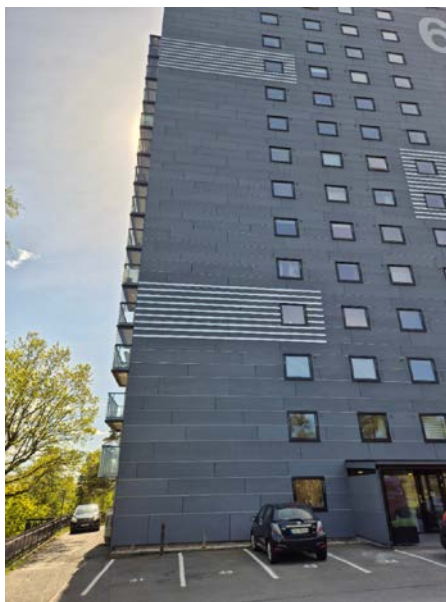
 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøstrand 6, 3209 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 128, bnr. 379, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1577

Referansenummer: GW4318

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 4. etasje i høyblokk fra 1976 med totalt 14 etasjer.
Sameiet virker velholdt og i 2023/24, ble fasader renoveret med nye balkonger, vinduer, balkongdør, etterisolering og fasadeplater.
Felles hovedinngang m/dørcalling, heis og trapper mellom etasjene. Asfaltert vei- og parkeringsplass samt gjesteparkering.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2022.

Inngangsdøren til leiligheten fra 1976 er B-15 brannklassifisert.
Døren har normal slitasje og går fint, men er ikke iht dagens brannkrav.
Balkongen er bygget ny i 2024, og består av betong-/stålkonstruksjon.
Rekkverk av stål/glass på 125 cm.
Vinduer av enkle glass til å åpne.
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Sameiet har renoveret fasader 2023/24 og det er ikke behov for rapport på fellesdeler nå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har malte tapetserte plater og betong.
Tak har malt betong.
Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renoveret i 2012 ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt betongtak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe varierende fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk i vegg til byggets felles ventilasjonsanlegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med kullfilter som har omluftsøsning og ledes over overskap. I tillegg er det montert et avtrekk på vegg mot badet som er tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Synlige avløpsrør er av plast.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via byggets ventilasjonsanlegg, samt friskluftsventiler i vegger.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner i stue og kjøkken.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter som er innebygget i kjøkkenbenk.

Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

Sikringsskap er plassert i rom med tilgang fra felles gang.

Sikringer består av skrusikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

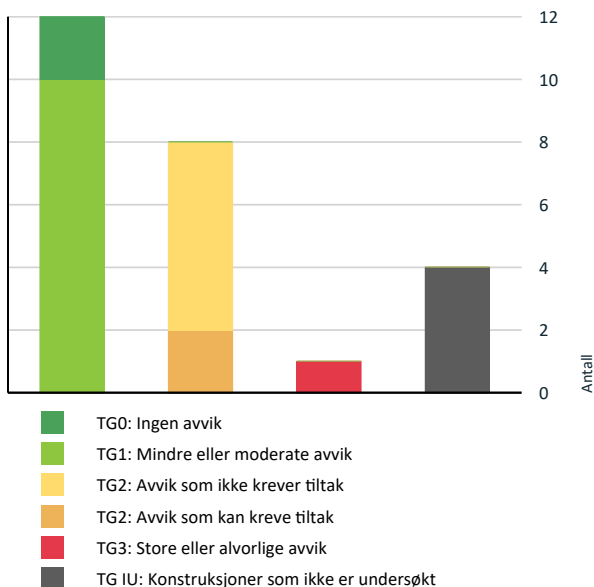
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

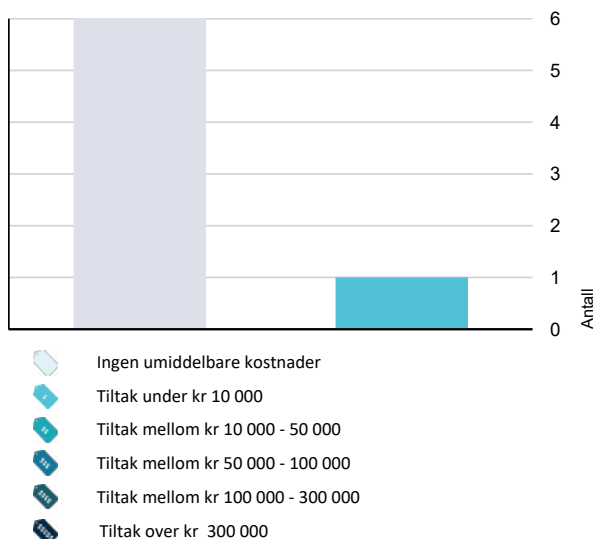
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Vinduer

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2022.

Inngangsdøren til leiligheten fra 1976 er B-15 brannklassifisert.
Døren har normal slitasje og går fint, men er ikke ihht dagens brannkrav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er bygget ny i 2024, og består av betong-/stålkonstruksjon.
Rekkverk av stål/glass på 125 cm.
Vinduer av enkle glass til å åpne.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Sameiet har renoverert fasader 2023/24 og det er ikke behov for rapport på fellesdeler nå.

INNENDIG

Overflater

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har malte tapetserte plater og betong.
Tak har malt betong.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis slitte gulvflater. Noe sveller i skjøter på kjøkkengulv.
Ujevne veggflater i stue.

Konsekvens/tiltak

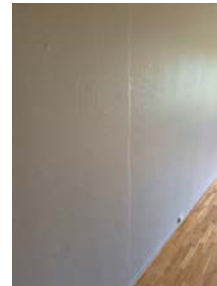
• Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt parkettgulv.



Ujevne veggflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm i de fleste rom som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra 4,7 cm ved yttervegg...



...til 5,9 cm 2 meter inn i stue, som er en høydeforskjell på 1,2 cm.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

Dører av eldre dato, men dører går fint.

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad renoveret i 2012 ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt betongtak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er noe varierende fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv fra vegg ved vaskemaskin mot sluk.
Fliser er noe ujevnt/ufagmessig lagt.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i vegg til byggets felles ventilasjonsanlegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktsveller på skapfronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator med kullfilter som har omluftsløsning og ledes over overskap. I tillegg er det montert et avtrekk på vegg mot badet som er tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Det forutsettes at lufter- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken via byggets ventilasjonsanlegg, samt friskluftsventiler i vegger.

TG IU Oppvarming

Tilstandsrapport

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostattyrtte varmekabler på bad.
Veggmonteerte panelovner i stue og kjøkken.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter som er innebygget i kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.
Ikke videre inspisert da det ikke er tilgang uten å fjerne innredning. Ukjent alder.

! TG IU Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

! 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 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.

Sikringsskap er plassert i rom med tilgang fra felles gang.
Sikringer består av skrusikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Anlegg fra byggeår med enkelte oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Elektriske arbeider på bad i 2012. Ikke fremvist dokumentasjon.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

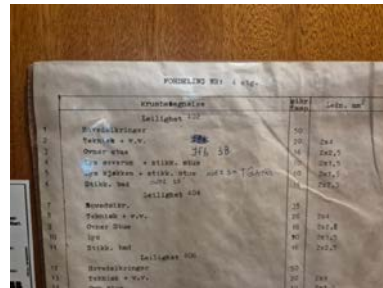
Inntak og sikringsskap

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

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat fra 2017
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarslere til soverommene.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler er tatt ned.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

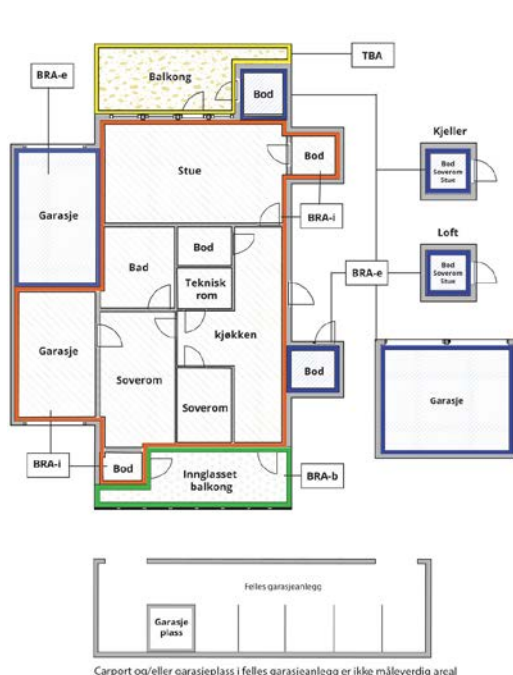
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	77		11	88	
1. etasje		5		5	
SUM	77	5	11		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Kommentar

Areal 4. etg.
Gang: 7,2 m²
Soverom 1: 11,9 m²
Soverom 2: 10,1 m²
Bad/vaskerom: 4,4 m²
Kjøkken: 10,4 m²
Stue: 26,3 m²
Innglasset balkong: 9,8 m²

Hadde ikke nøkler til bod i 1. etg. og denne er målt så godt det lar seg gjøre fra utsiden. Bod ble målt til 4,5 m² og rundet opp til 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	16

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Hadde ikke nøkler til bod og denne er målt så godt det lar seg gjøre fra utsiden. Bod ble målt til 4,5 m² og rundet opp til 5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	379		42	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sjøstrand 6							
Hjemmelshaver Frølich Andreas Skjelbred, Morador Åshild Kirsten							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salg via fullmakt.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2024	Det foreligger ferdigattest på fasadeendringer og oppgraderinger datert 07.03.2024.	Gjennomgått		Nei
Megler	05.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW4318>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25.03.25

Sted Sandefjord

Signatur selger 1:

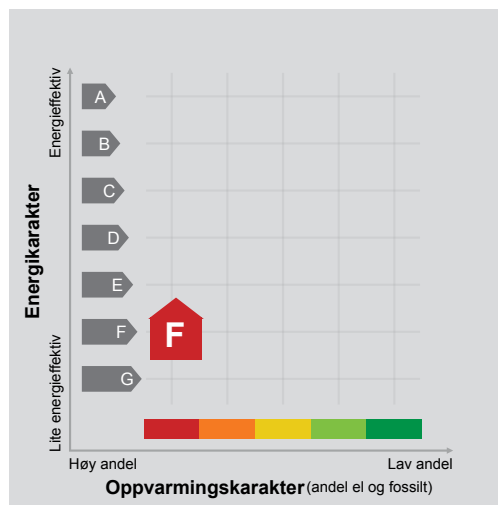


Signatur selger 2:

ENERGIATTEST



Adresse	Sjøstrand 6
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162365460
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-115723
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

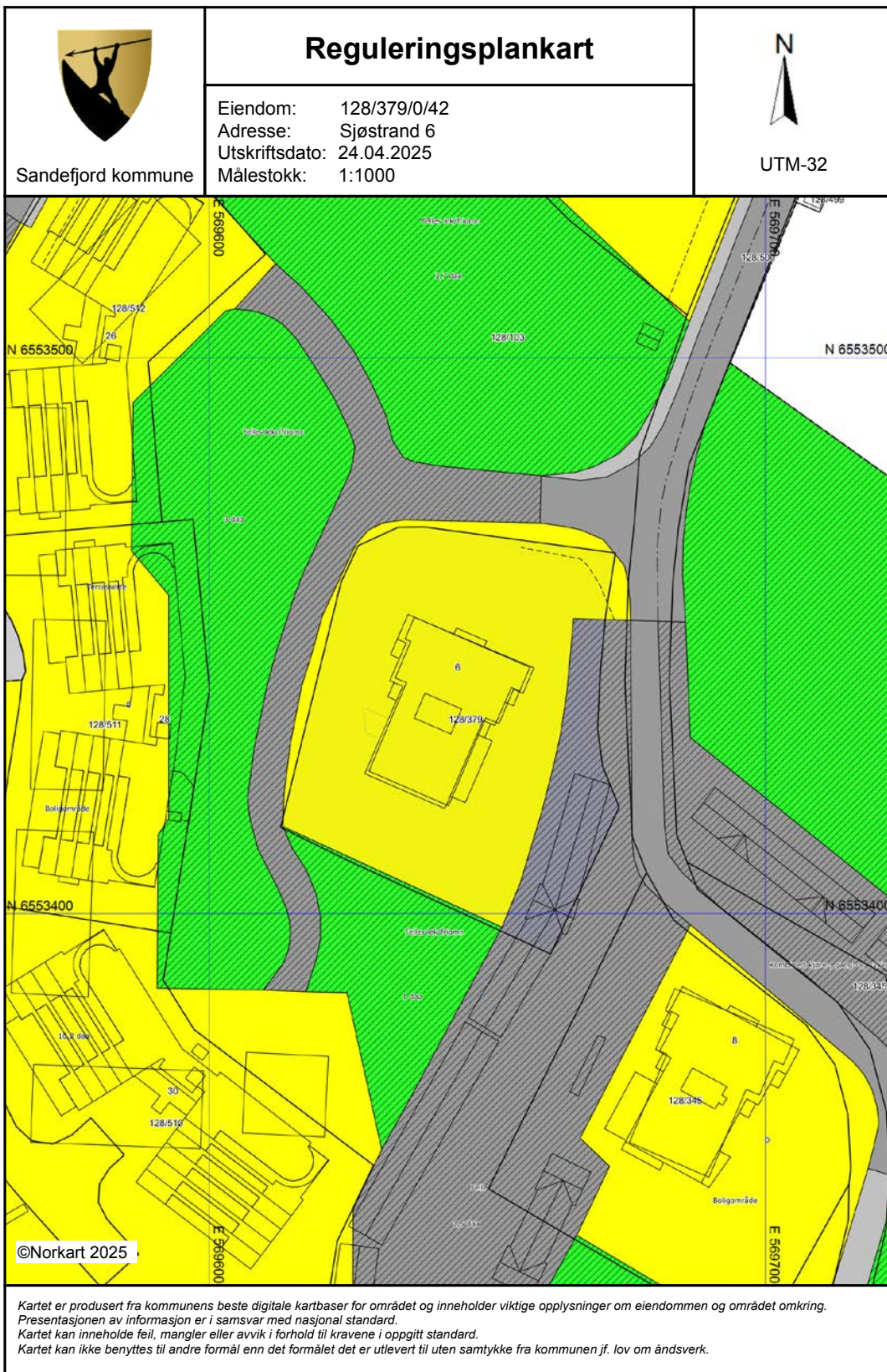
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

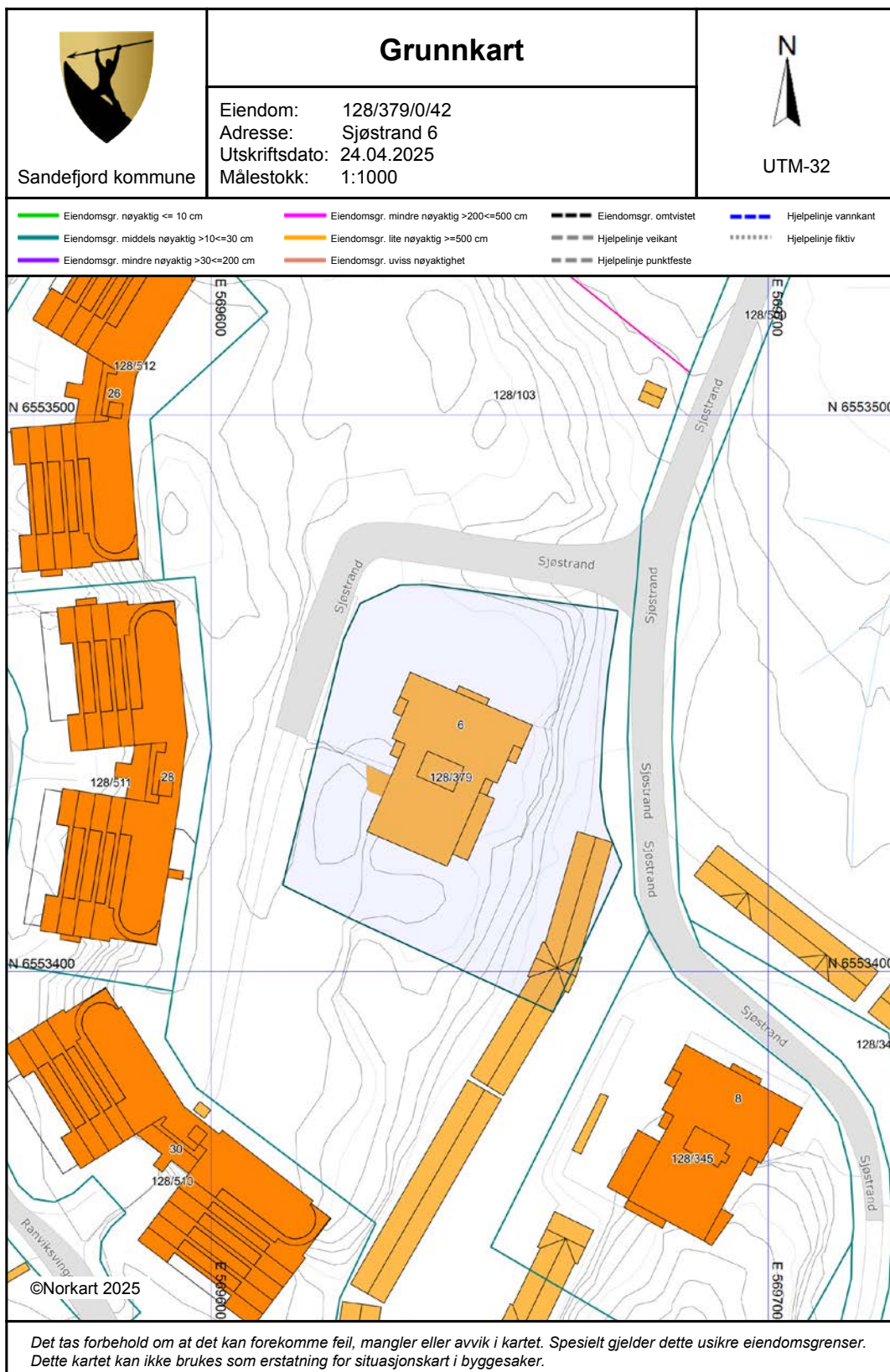
Teknisk installasjon

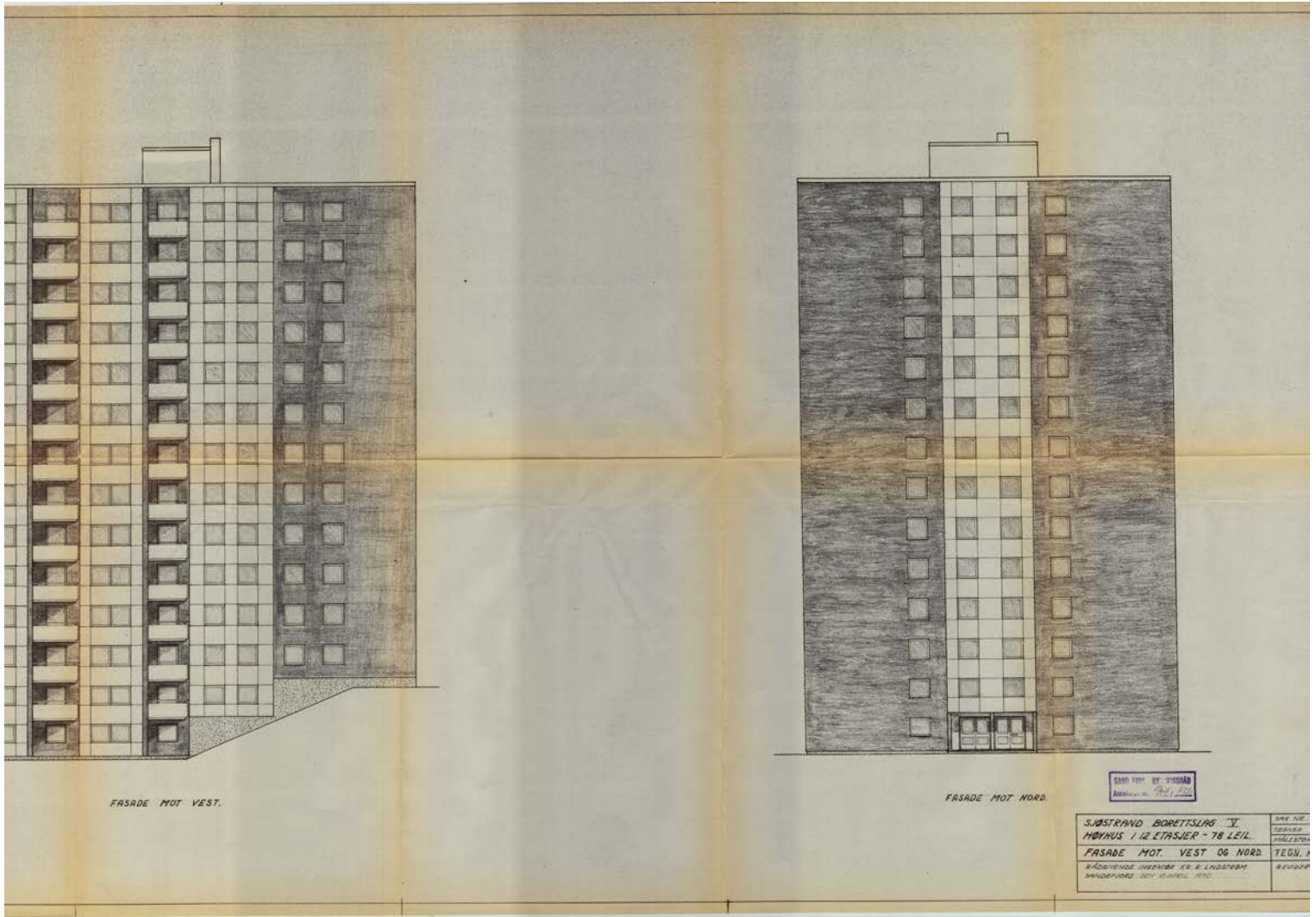
Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.



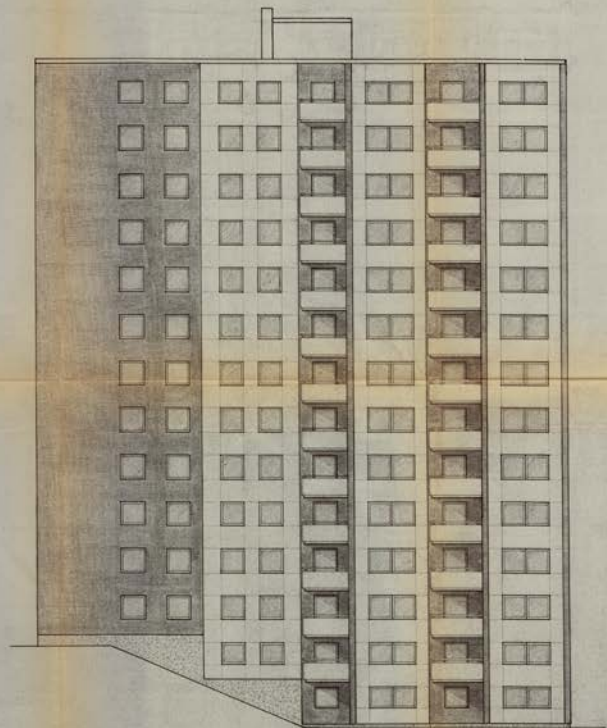








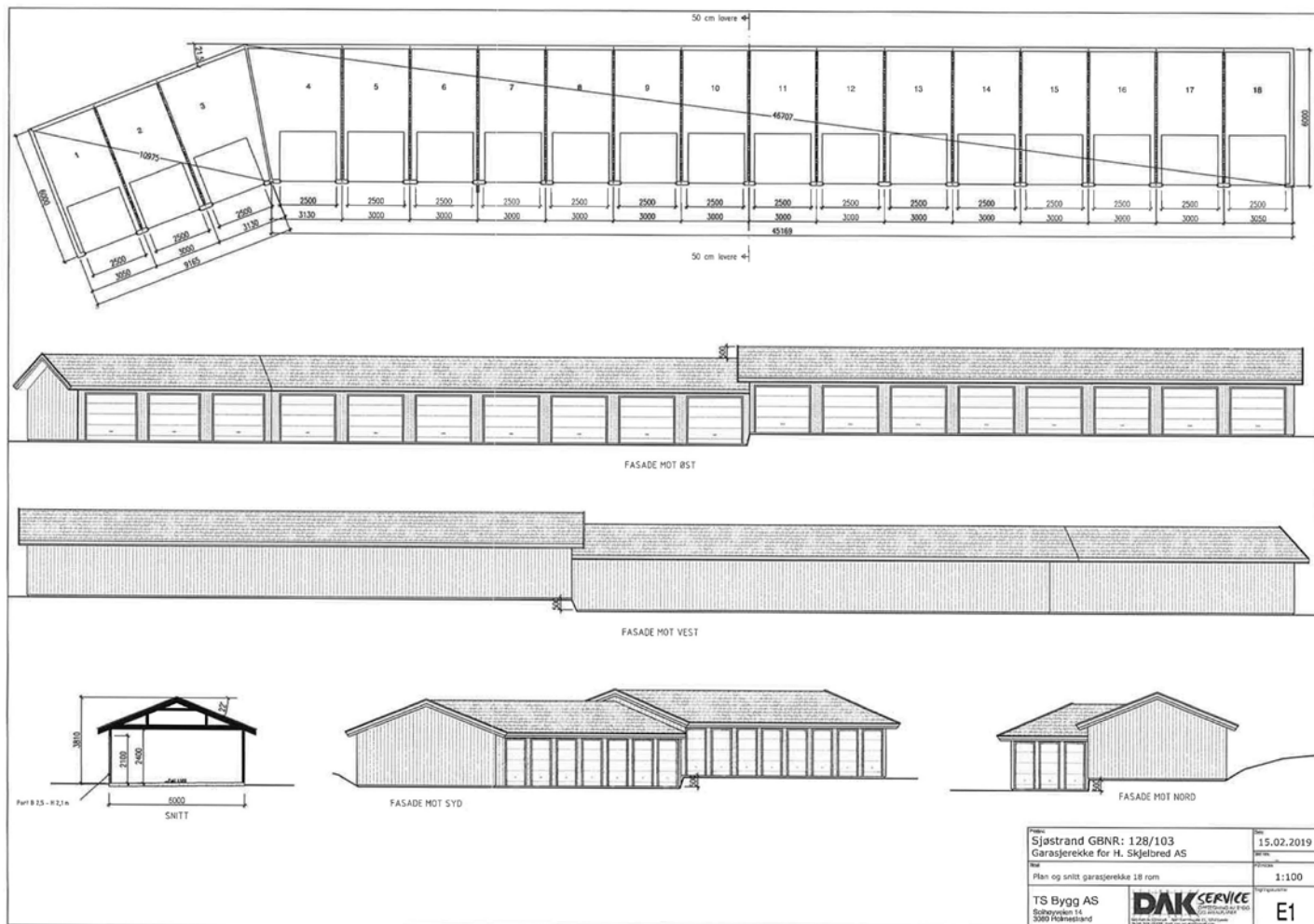
FASADE MOT SYD

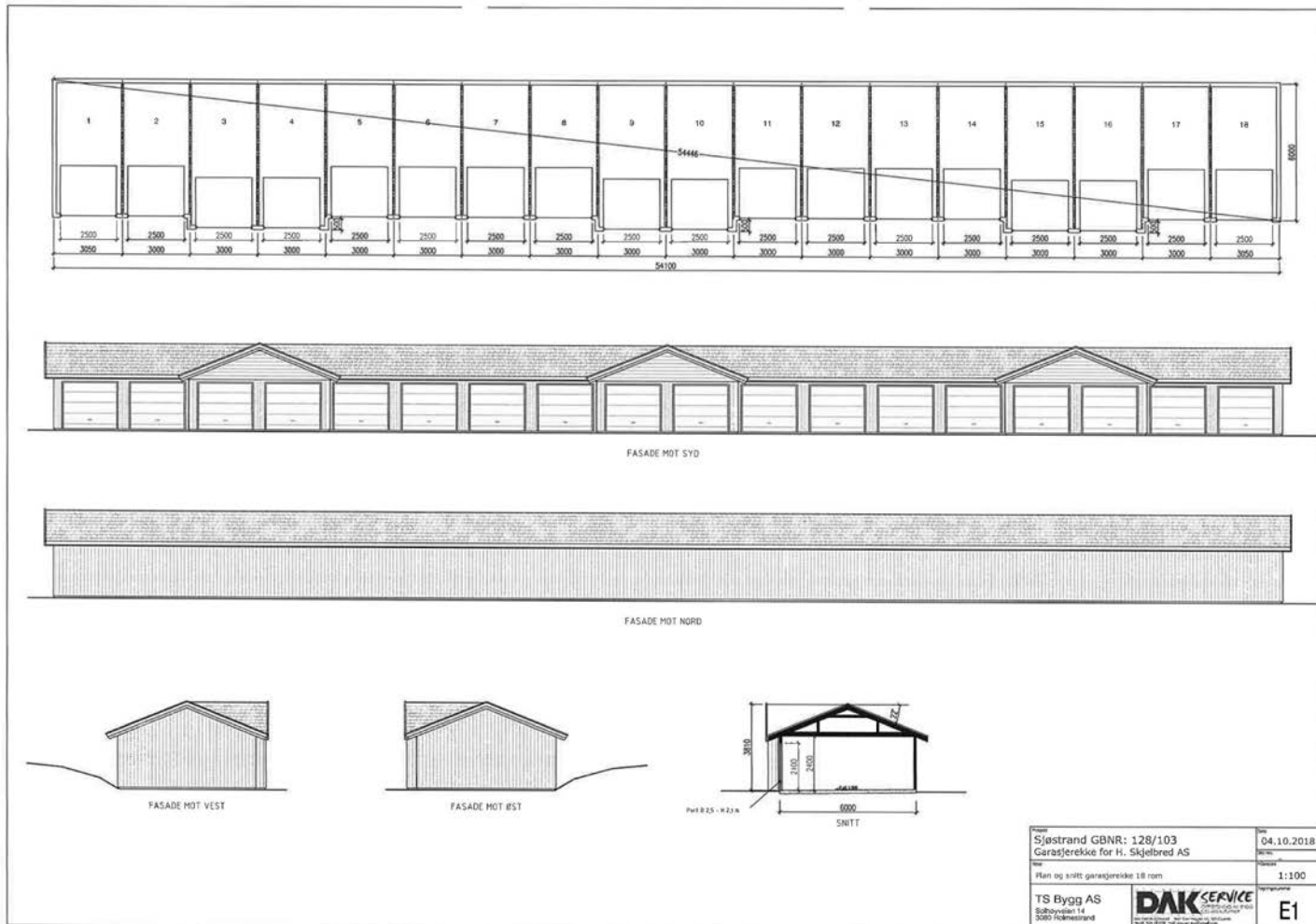


FASADE MOT ØST.

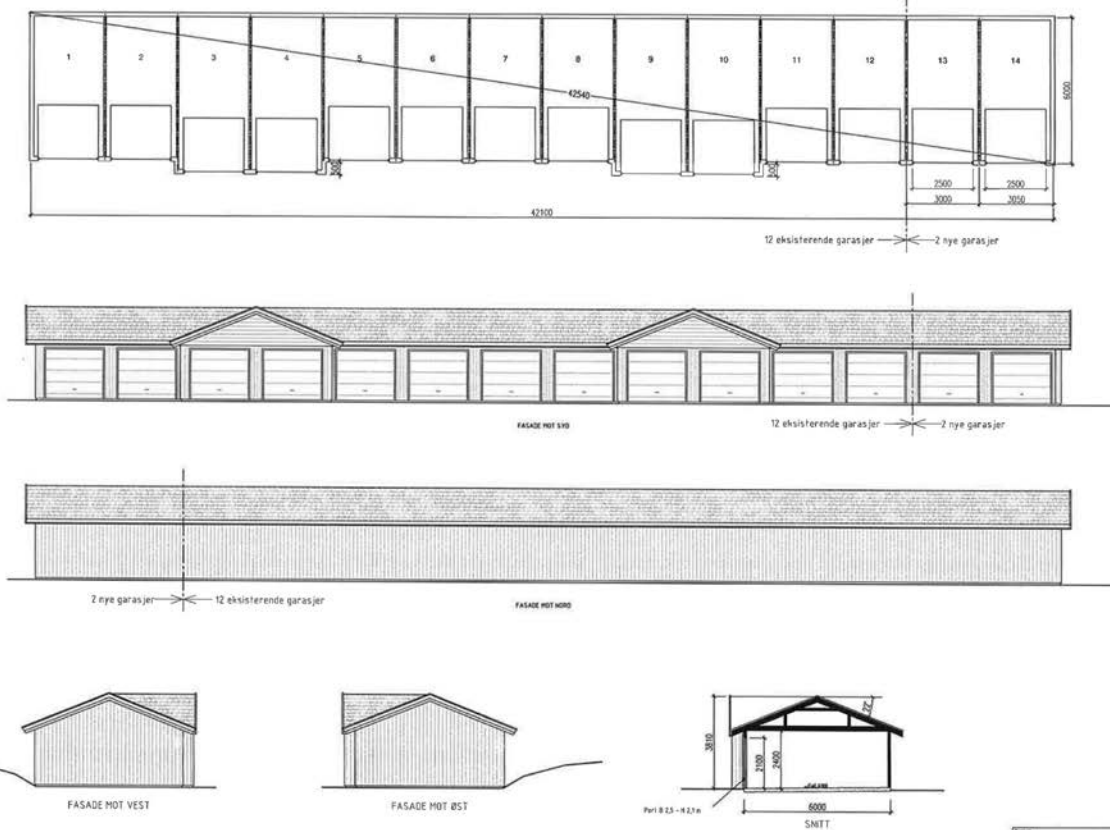
STYR FOR BY-UDVALG
BESLUTNING: 19.12.2010

SJØSTRAND BORETTSLAG V	BYGGER: A
HØYHUS I 12 ETASJER - 78 LEIL.	TEGNER: S.
FASADE MOT SYD OG ØST.	PROJEKTOR:
KONSULENT: NORDENFRA K&S LINDSTADT	TEGN. NR.
BRUKSPERIODEN: 2010-2020	REVISJON:

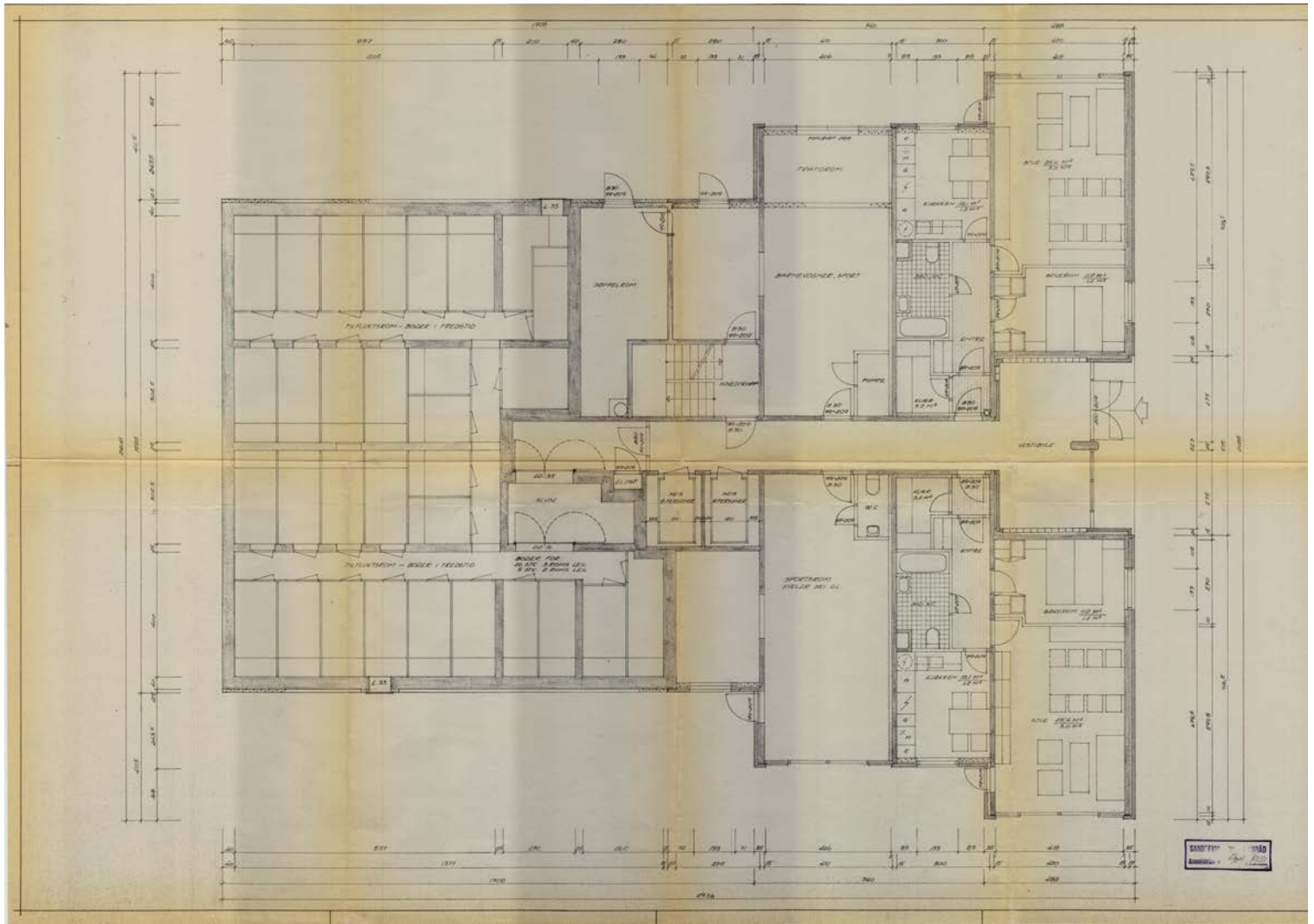




Sjøstrand GBNR: 128/103		Dato	04.10.2018
Garasjerekke for H. Skjelbred AS		Skisse	
Plan og snitt garasjerekke 18 rom		Skala	1:100
TS Bygg AS			E1
Sørbysveien 14 5087 Rådestrand			



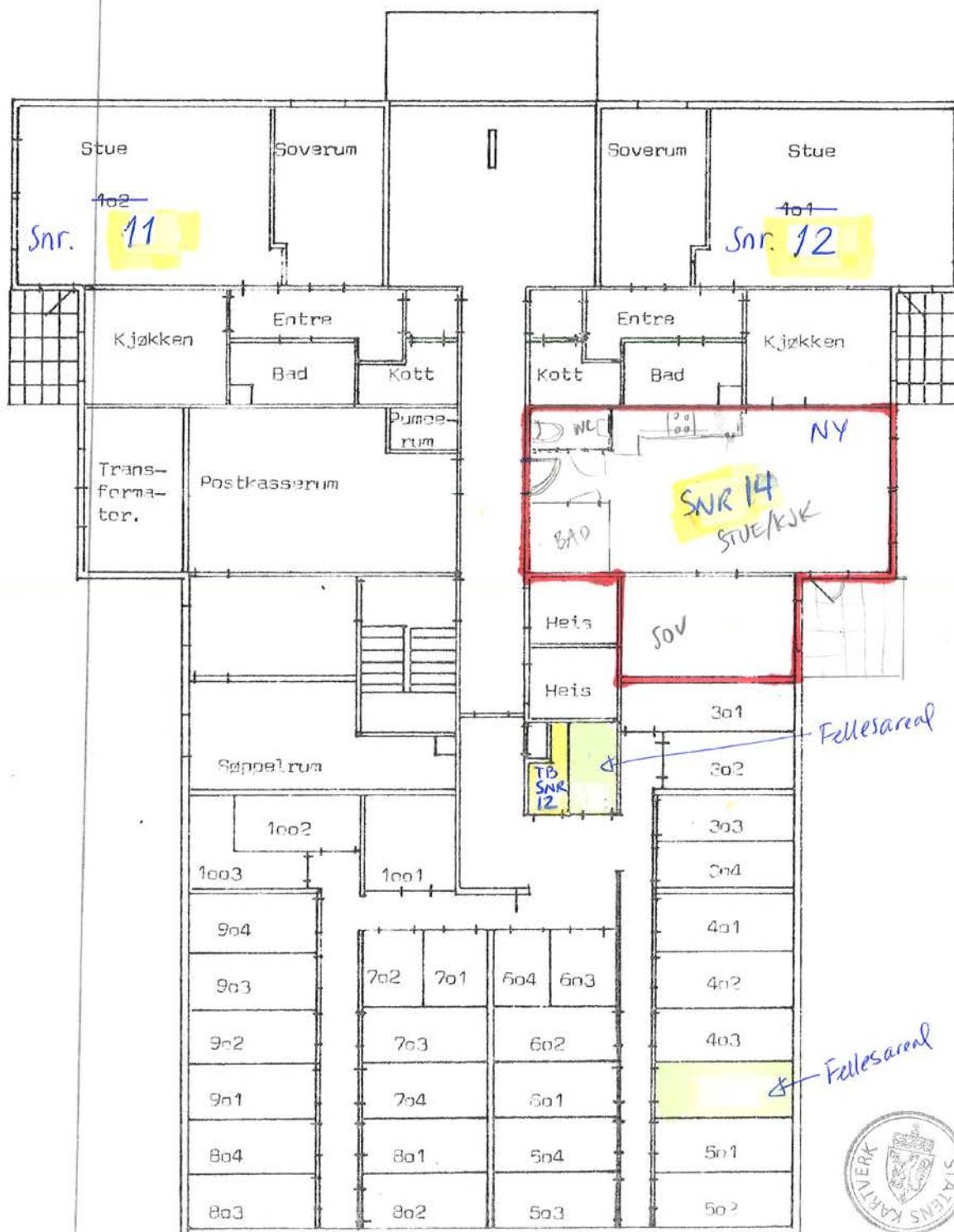
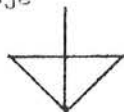
Prosjekt Sjøstrand GBNR: 128/103 Garasjerekke for H. Skjelbred AS	Dato 04.10.2018
Navn Plan og snitt garasjerekke 12 + 2 rom	Skala 1:100
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3005 Hordaland	DAK SERVICE Arkitekt og Bygghåndverker AS Postboks 100, 3005 Hordaland Telefon: 51 22 12 12 E2

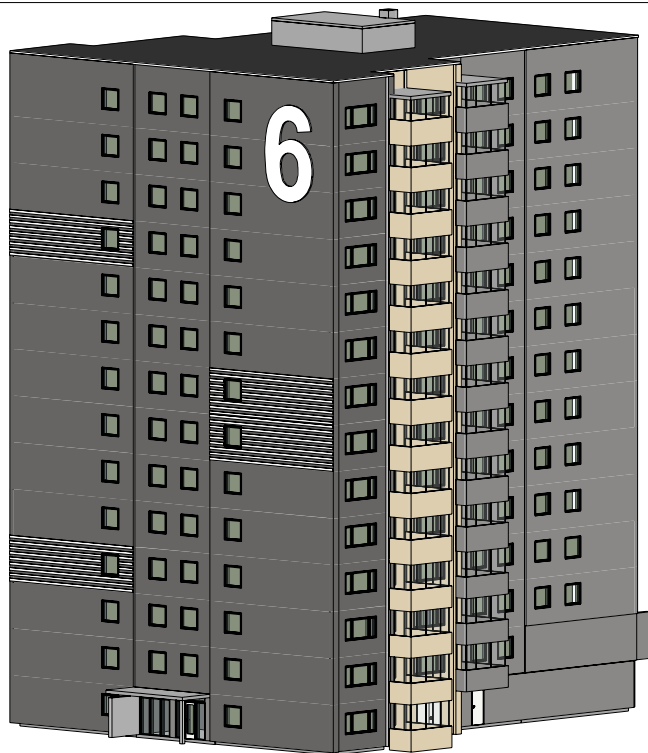


2. stasie



1. etasje





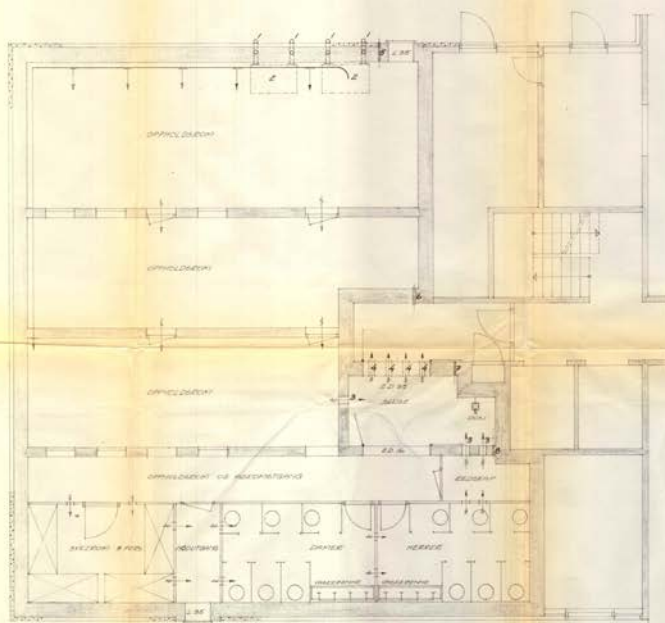
3D - Nord-Vest



3D - Sør-Øst

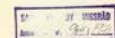
C	Lagt til innlegging på balkonger.	KBO	KBO	25.10.21	
B	Endret sykkelbod og endret fasade.	KBO	USBL	20.10.21	
A	Endret farger på fasade, endret de doble vinduene, endret farge på vinduer og dører.	KBO	USBL	06.10.21	
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
USBL Prosjekt Sandefjord		Målestokk	25.08.21		
Sjøstrand 6			Tegnet	KBO	
			Kontr.	BT	
3D		Arkstørrelse	Prosjektnr	2133	
		Tegningsnr.	A03-001		
					Rev. C
 TKS-BYGG AS INGENIØR OG ENTREPRENØRFIRMA SANDEFJORD Tlf: 33 45 18 60  Autodesk Revit					

25.10.2021 14:05:29



PLAN AV TILFLUKTSROM

NO	BESKRIVELSE
1	OPPHOLDINGSROM, 20,00 M ²
2	KJØKKEN, 10,00 M ²
3	BADEROM, 5,00 M ²
4	SOVNEROM, 10,00 M ²
5	TOILET, 2,00 M ²
6	OPPHOLDINGSROM, 20,00 M ²
7	KJØKKEN, 10,00 M ²
8	BADEROM, 5,00 M ²
9	SOVNEROM, 10,00 M ²
10	TOILET, 2,00 M ²
11	OPPHOLDINGSROM, 20,00 M ²
12	KJØKKEN, 10,00 M ²
13	BADEROM, 5,00 M ²
14	SOVNEROM, 10,00 M ²
15	TOILET, 2,00 M ²



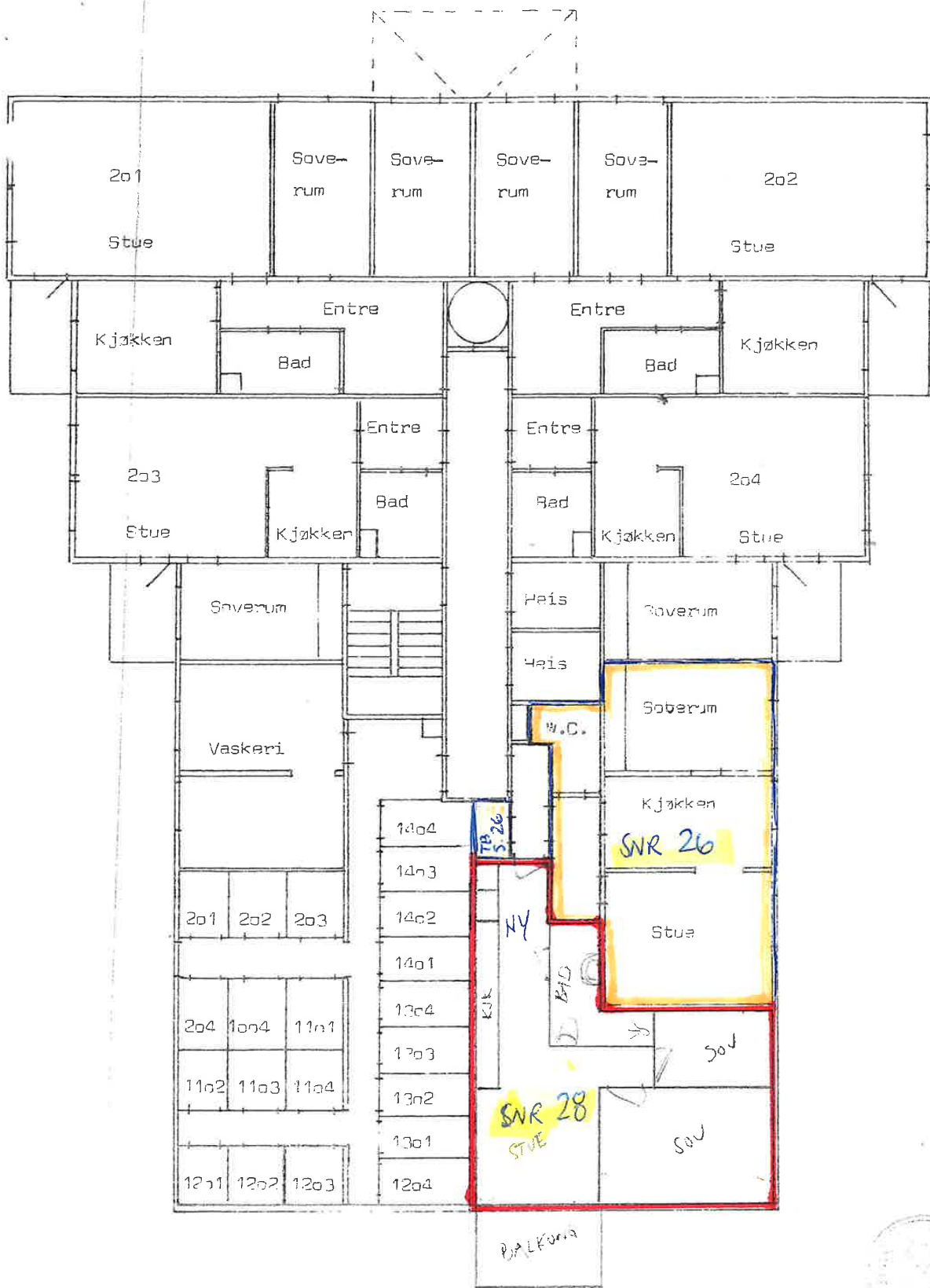
SJØSTADEN BOEITSLAG V	DRUKT AV: 01-01-01
HÅRSTAD 112 ETASJER - 78 LEIL.	TEKNIK: 01-01-01
TILFLUKTSROM FOR 193 PERSONER	TEKNIK: 01-01-01
ANLEGGING AV 8 LØSSEBOMMER	TEKNIK: 01-01-01
ANLEGGING AV 4 FAN. 193	TEKNIK: 01-01-01



Sjøstrand 6 - Sandefjord

G.nr. 128 - b.nr. 379

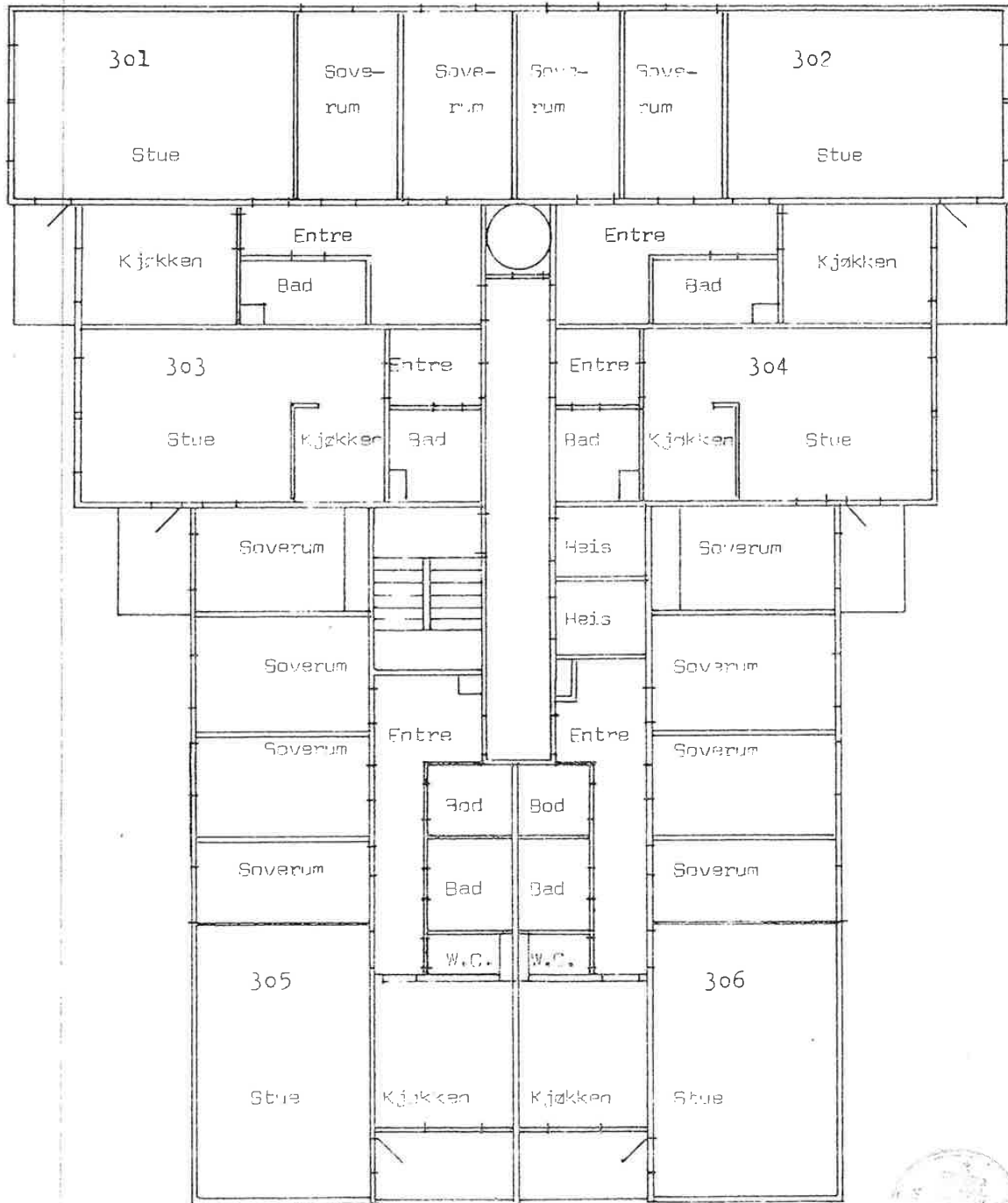
2. etasje



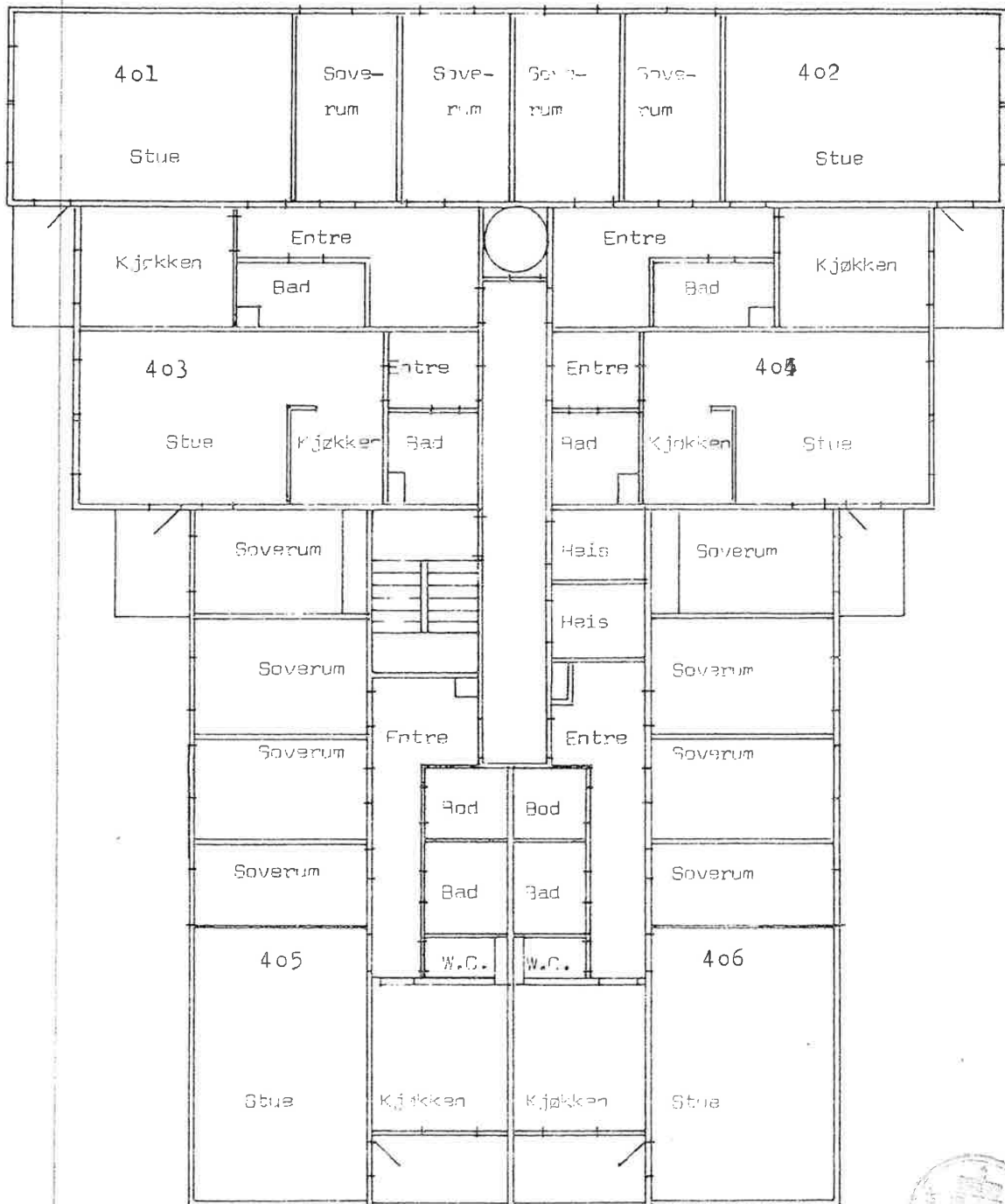
Sjøstrand 6 - Sandefjord

n.nr. 128 - b.nr. 079

3. etasje

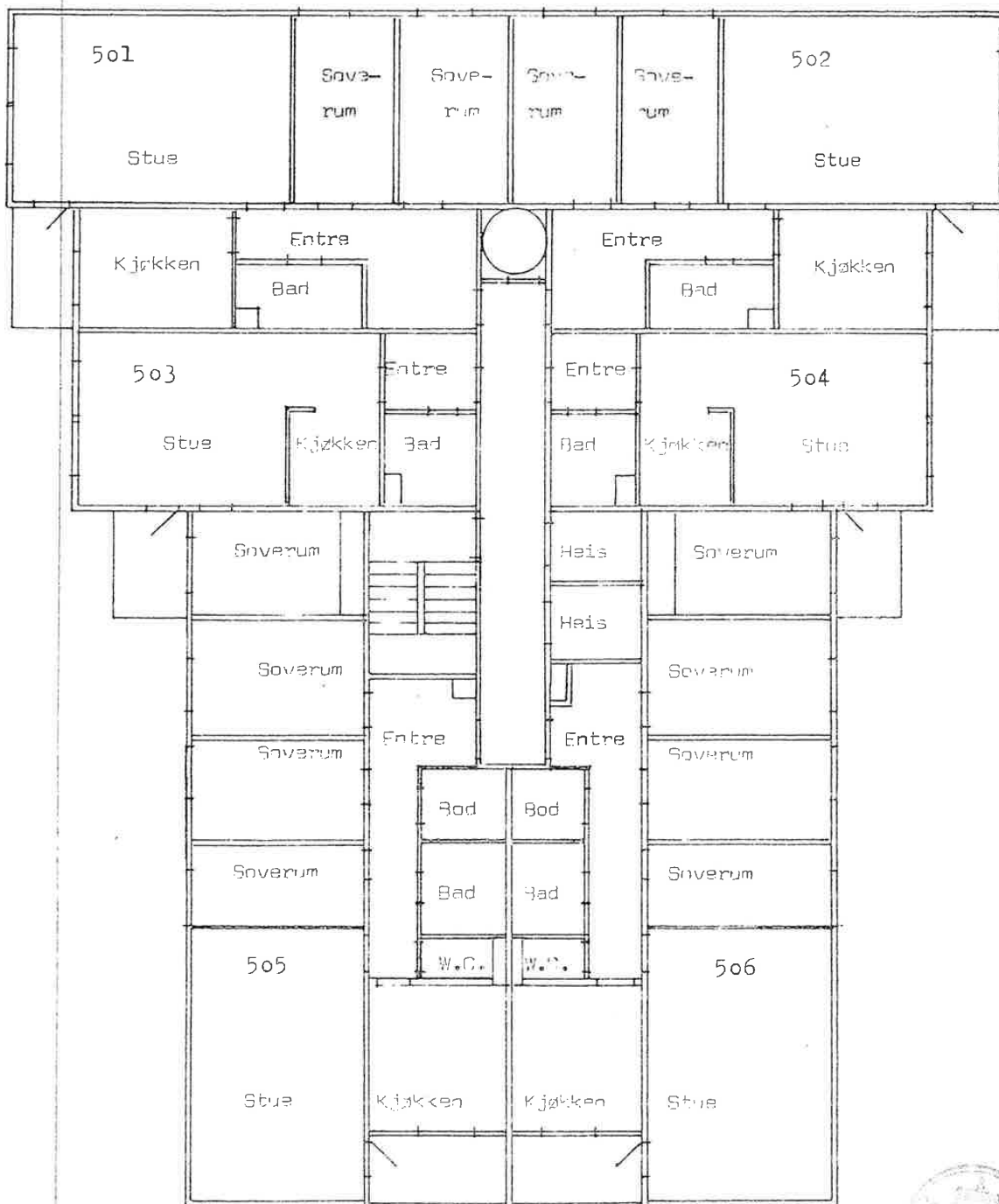


Sjøstrand 6 - Sandefjord
 n.nr. 128 - b.nr. 379
 4. etasje

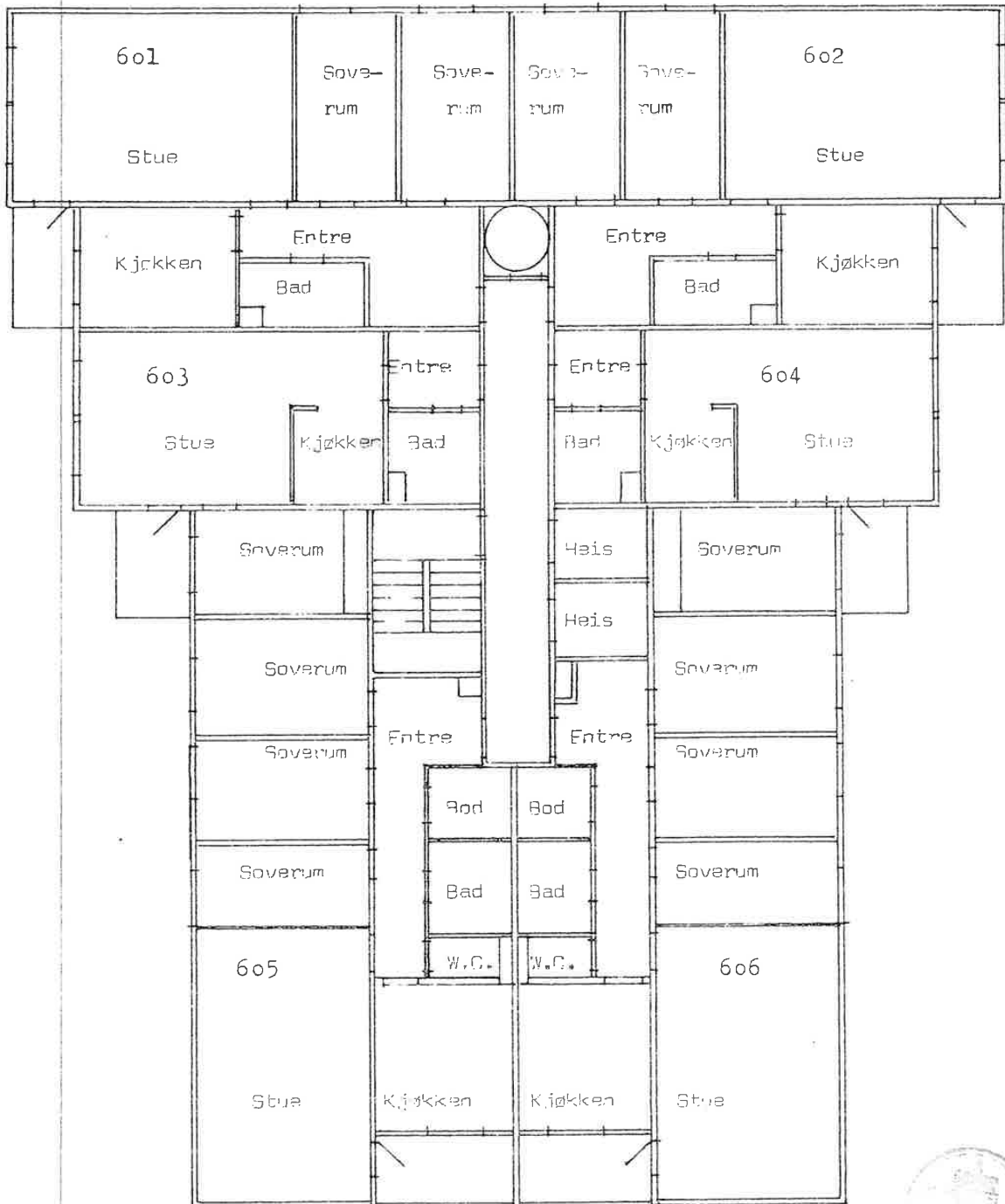


Sjøstrand 6 - Gandlefjord
n.nr. 128 - b.nr. 379

5. etasje



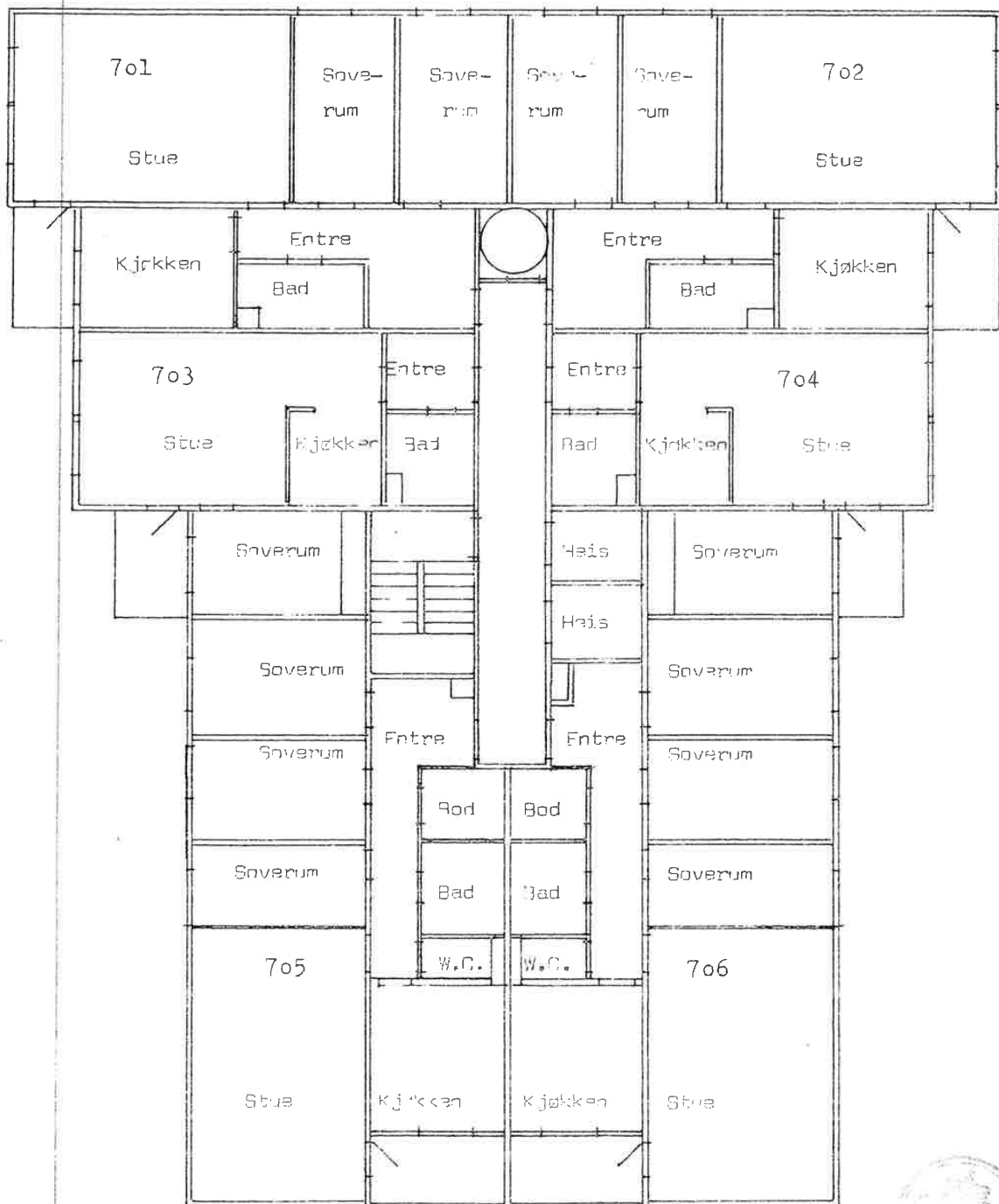
Sjøstrand 6 - Gandefjord
 n.nr. 128 - b.nr. 379
 6. etasje



Sjøstrand 6 - Sandefjord

n.nr. 128 - b.nr. 379

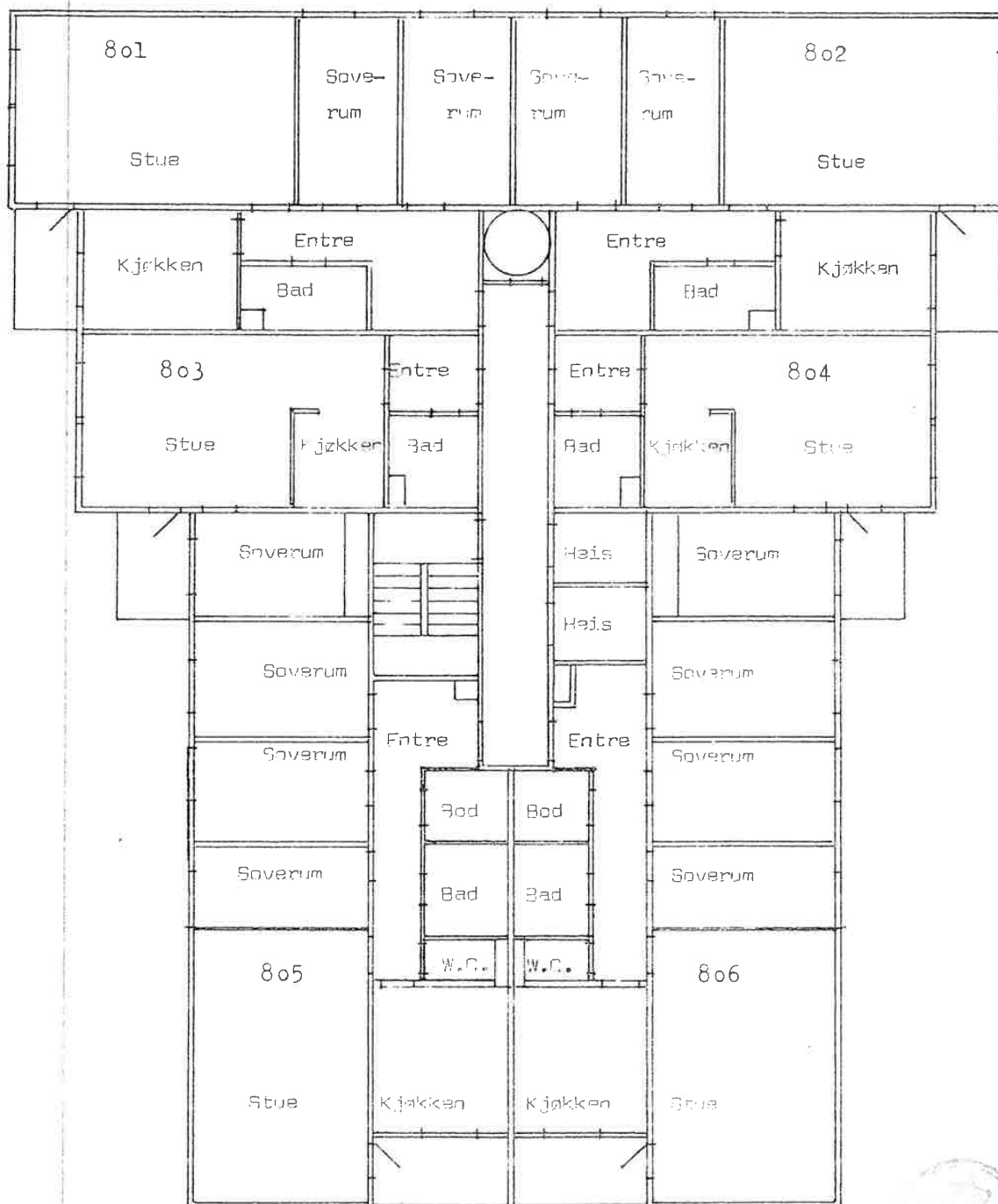
7. etasje



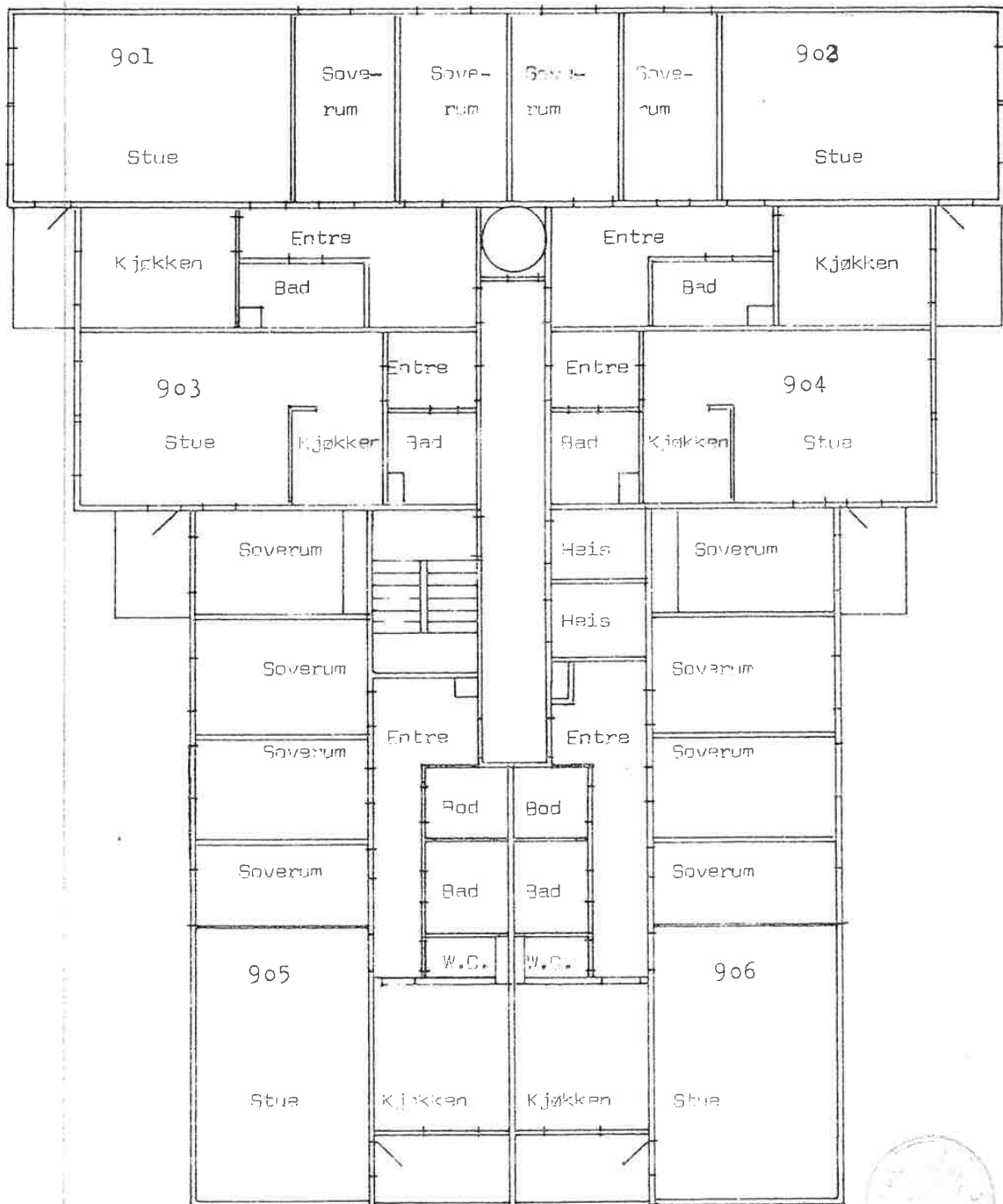
Sjøstrand 6 - Sandefjord

n.nr. 128 - b.nr. 379

8. etasje



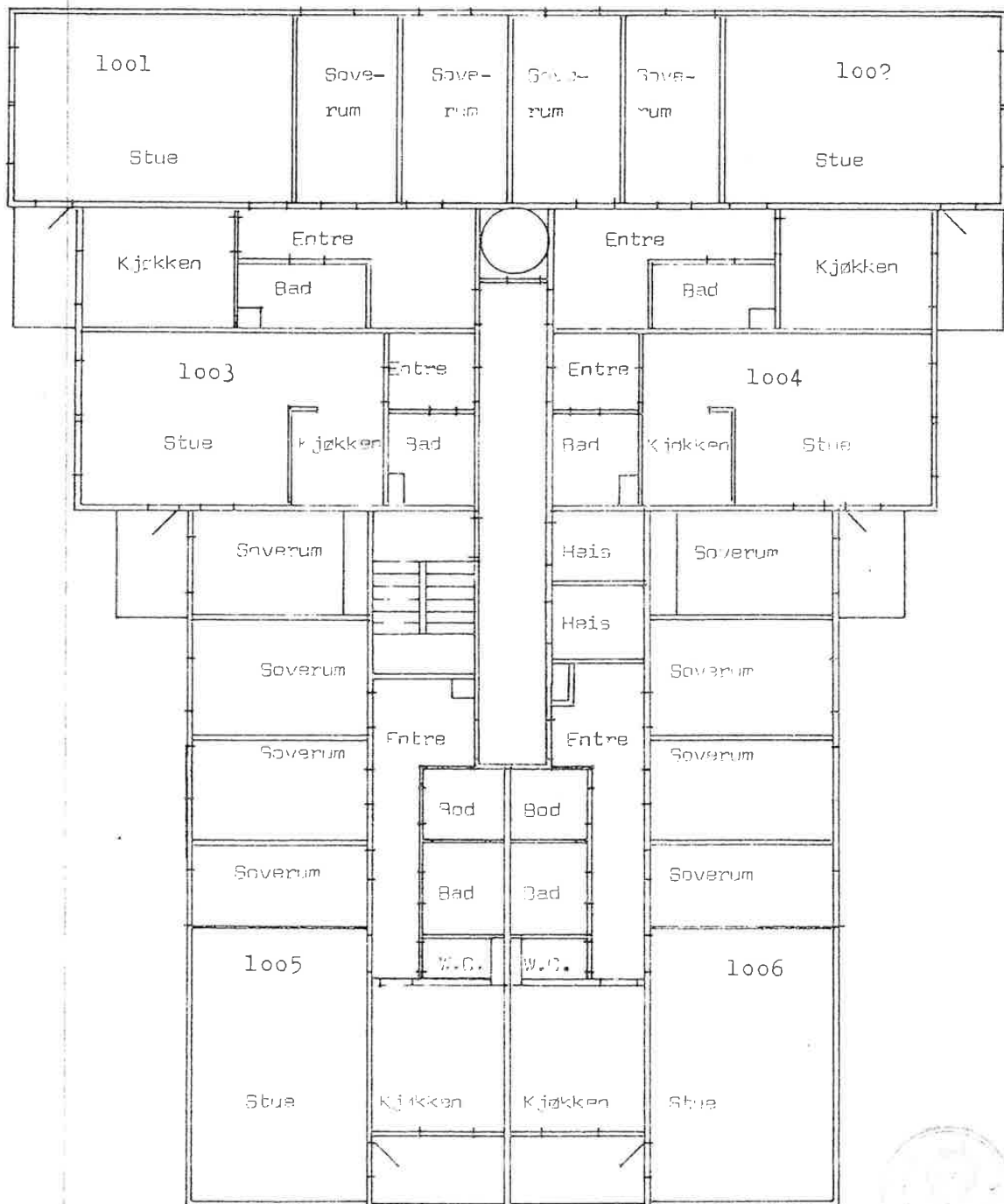
Sjøstrand 6 - Sandefjord
 n.nr. 128 - b.nr. 379
 9. etasje



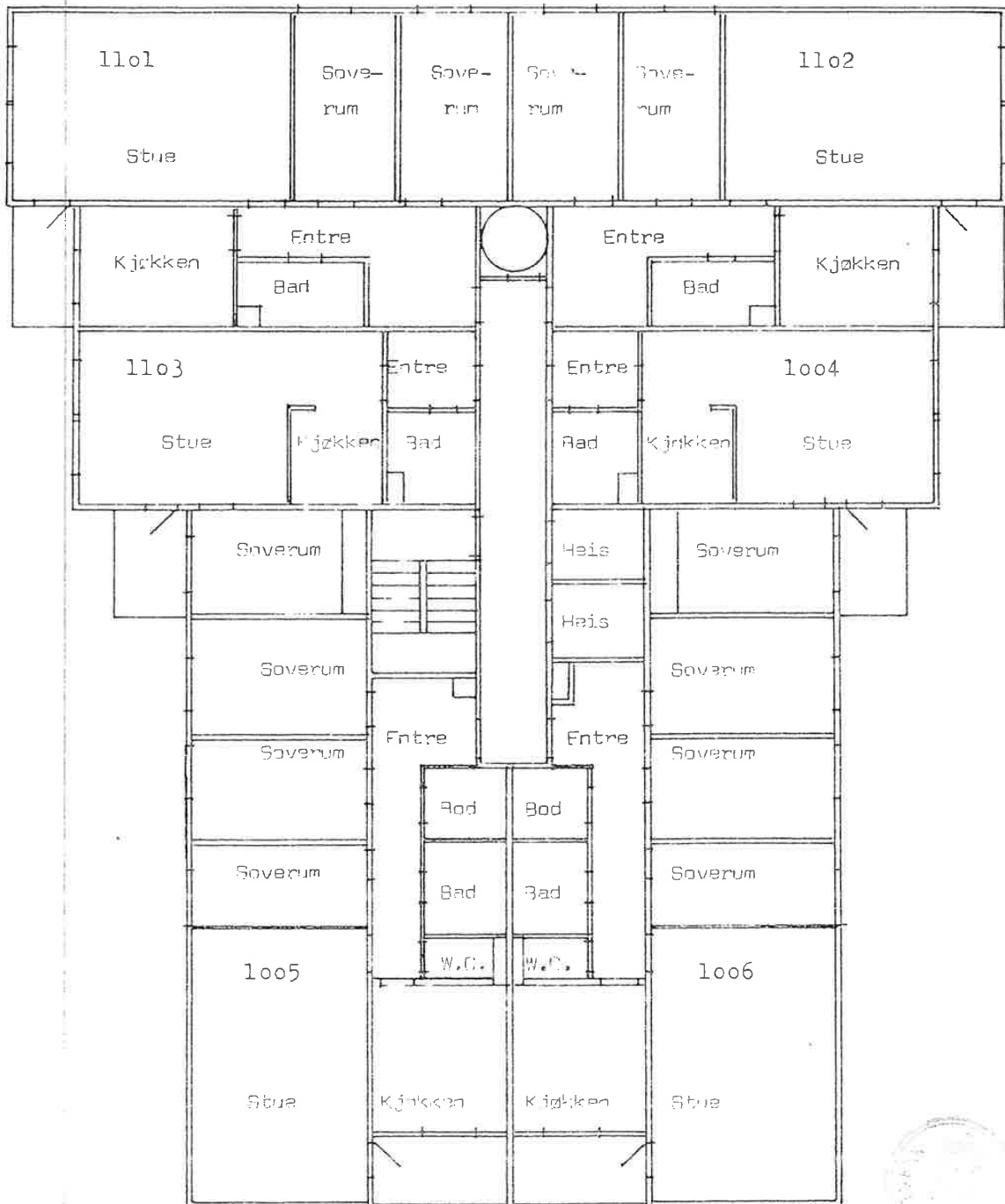
Sjøstrand 6 - Sandefjord

n.nr. 128 - b.no. 379

1o. etasje



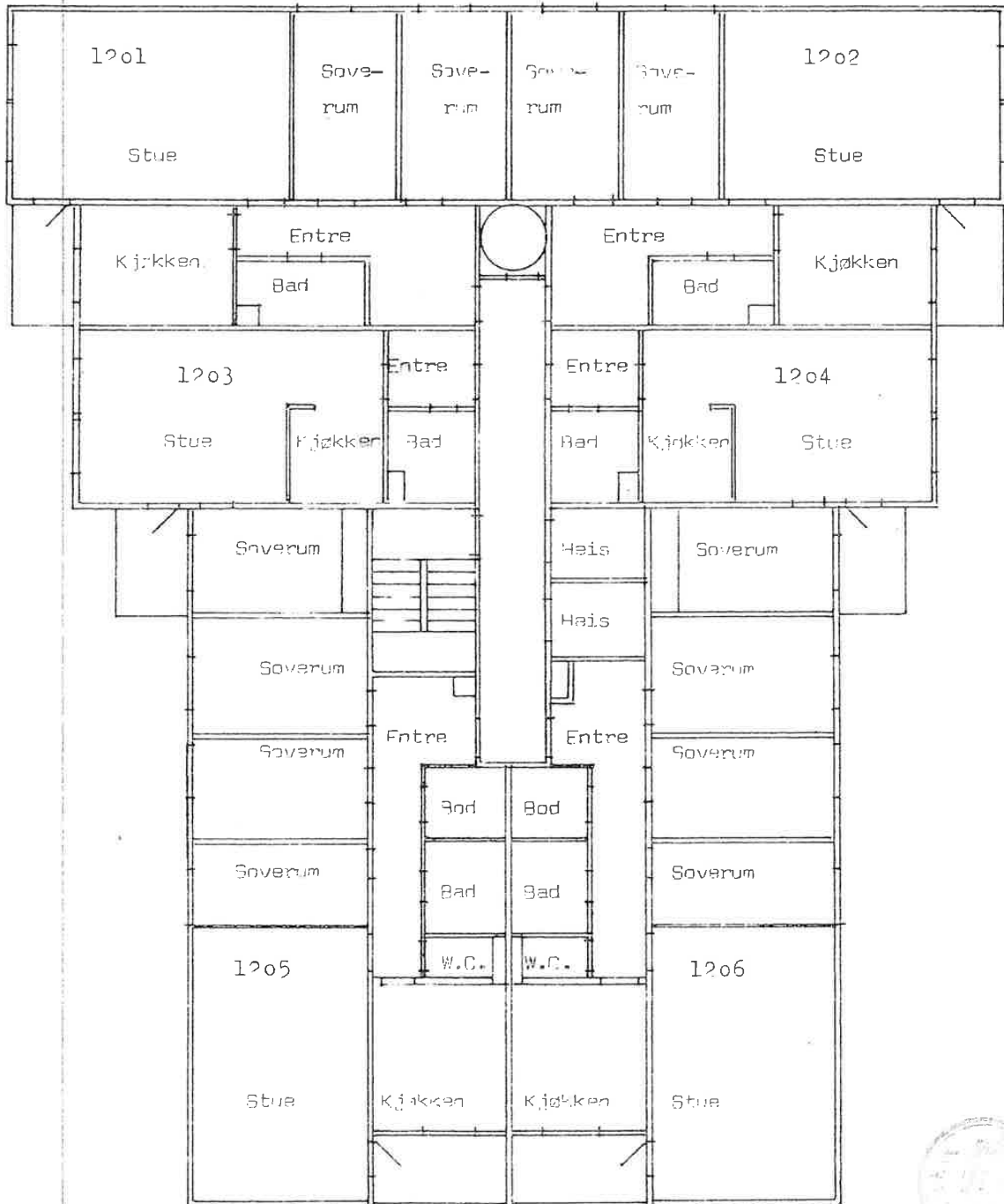
Sjøstrand 6 - Sandefjord
 a.nr. 128 - b.nr. 379
 11. etasje



Sjøstrand 6 - Sandefjord

n.nr. 128 - b.nr. 379

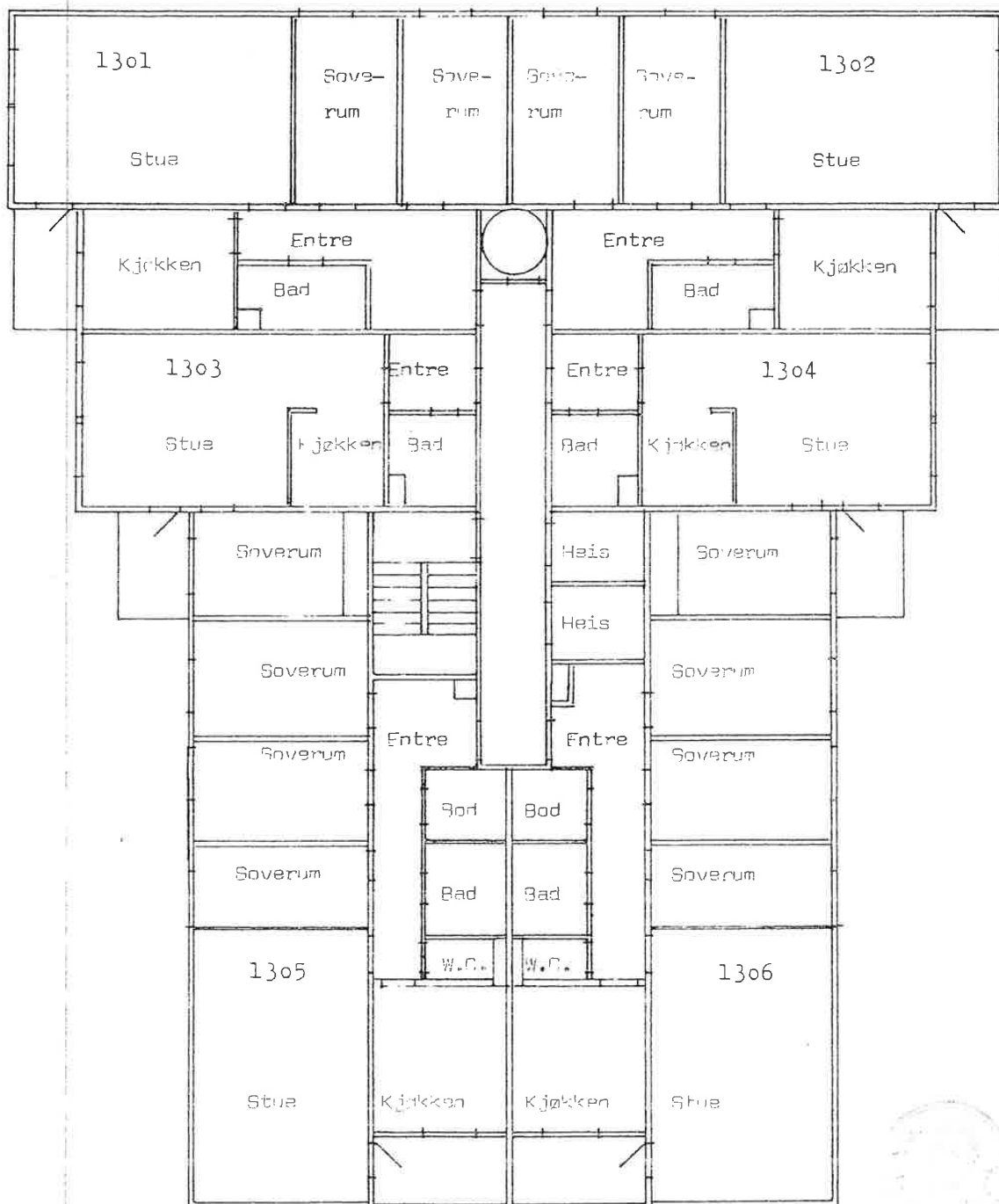
12. etasje



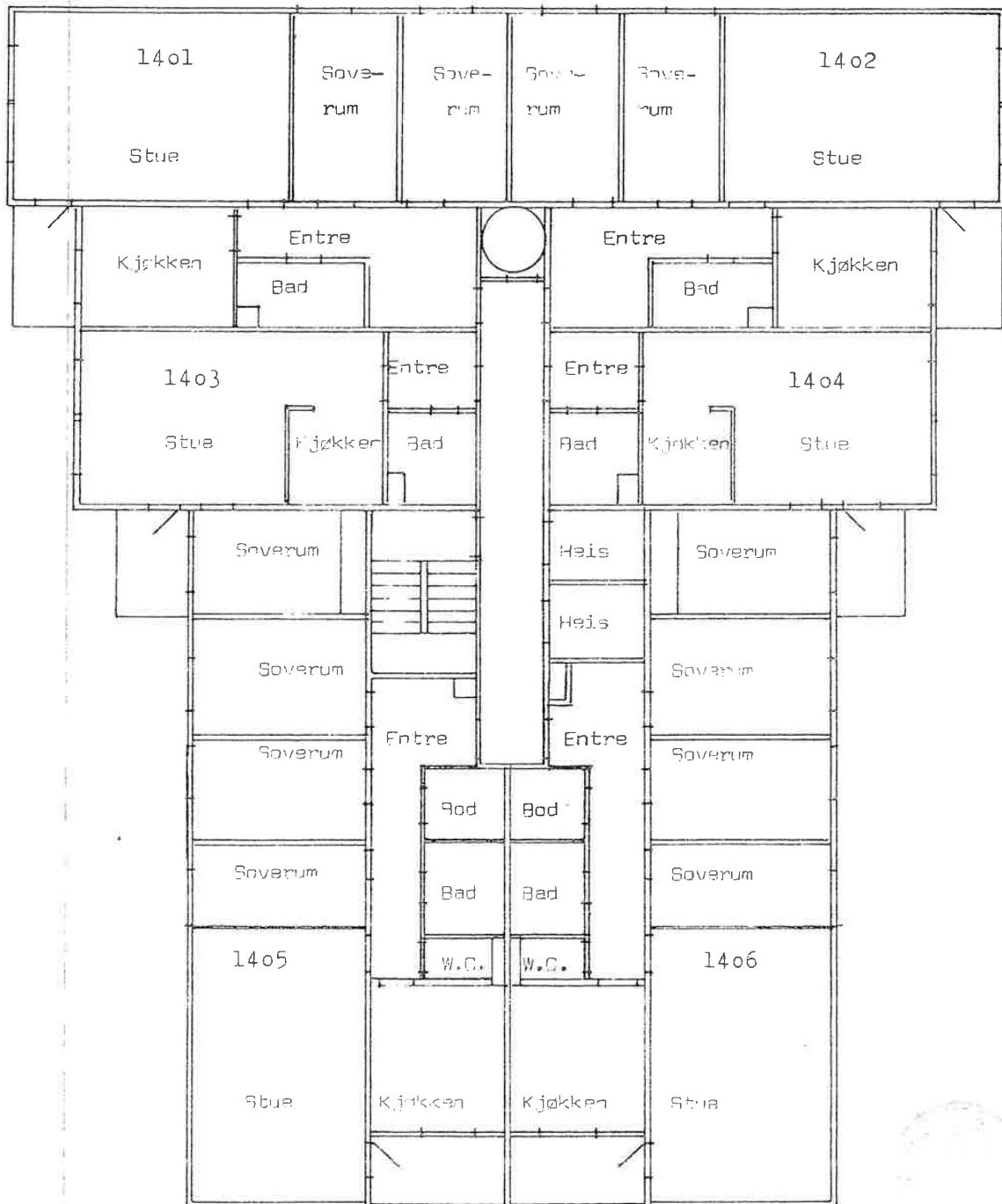
Sjøstrand 6 - Sandefjord

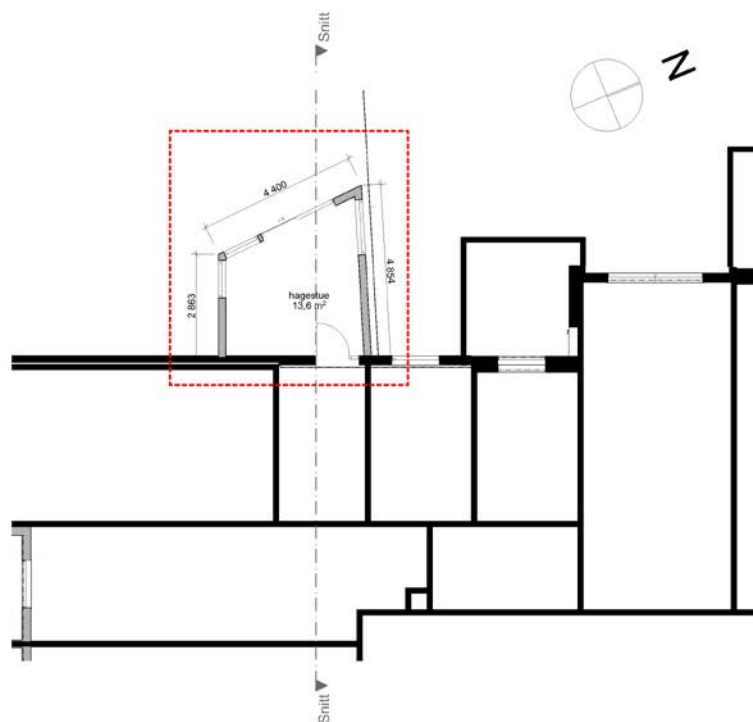
n.nr. 128 - b.nr. 379

13. etasje



Sjøstrand v. - Sandefjord
n.nr. 128 - b.nr. 079
14. etasje





Nabolagsprofil

Sjøstrand 6 - Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole Linje 134, 173	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	22 min 2 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	7 min 3.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 3.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.3 km

«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

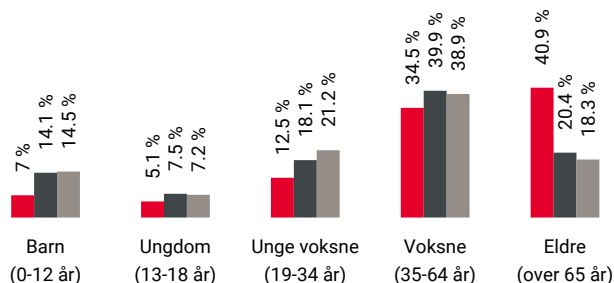
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	18 min 1.6 km
Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Ranvikskogen PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	21 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



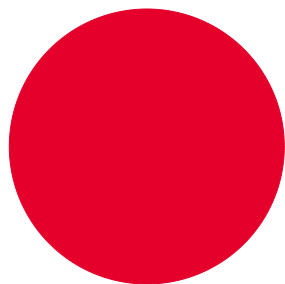
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Ranvik ungdomsskole gymsal	7 min	
	Aktivitetshall	0.6 km	
	Virik idrettspark	14 min	
	Fotball	1 km	
	Team treningssenter	5 min	
	Pro Gym Sandefjord	6 min	

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

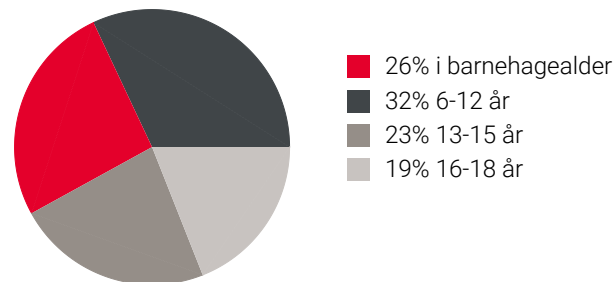
6 min



Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



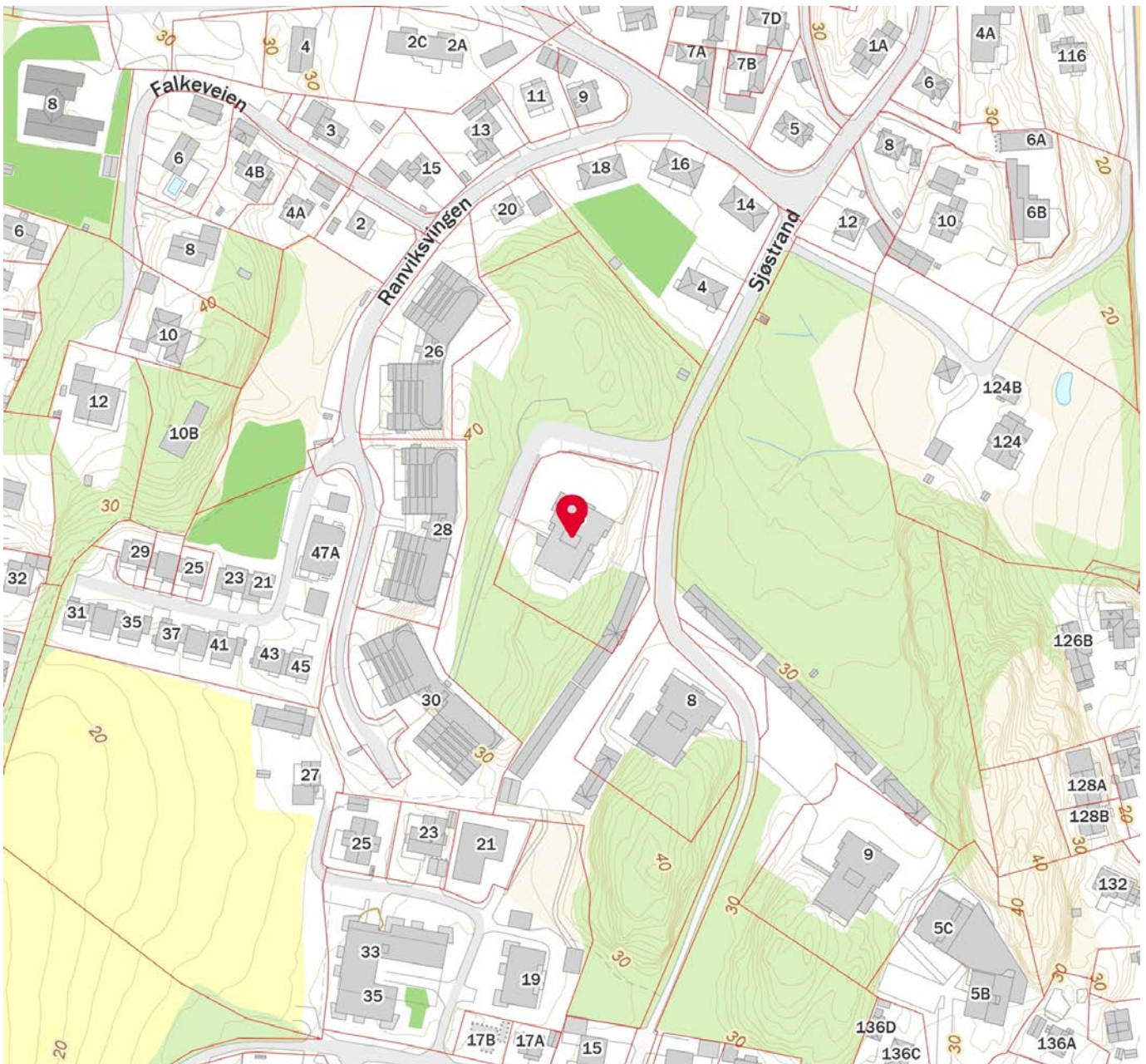
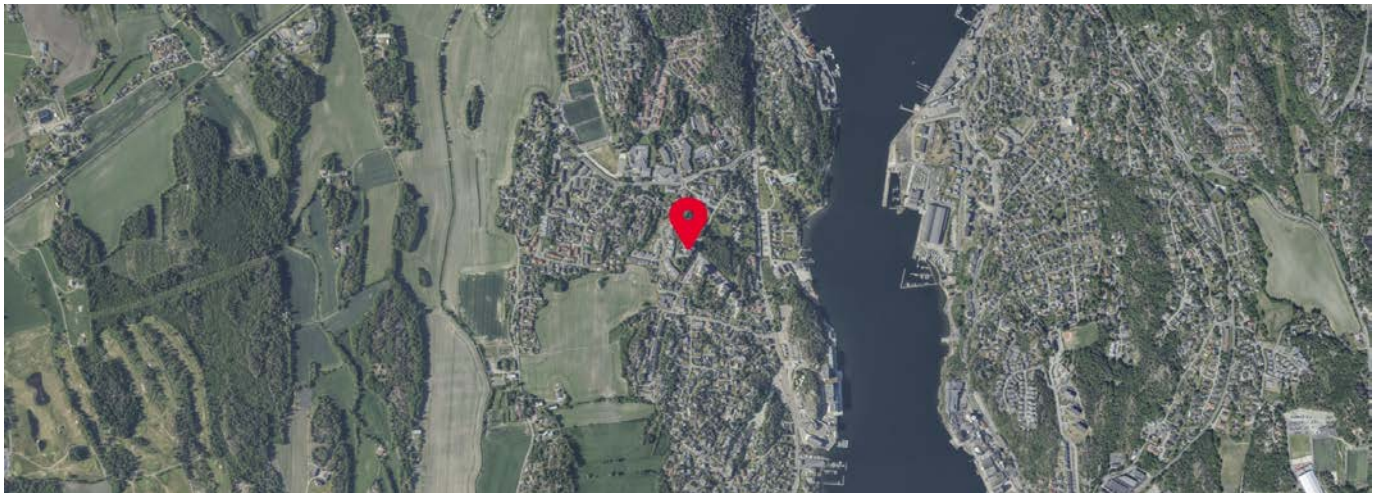
0%

59%

Ranvik/Sjøstrand
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Regnskapskontoret Stokke AS
Skogveien 2 B
3160 Stokke

Vår referanse:
1311250065

Vår saksbehandler:
Martine Skaara

Telefon:
938 06 116

Vår dato:
28.04.2025

Megleropplysninger på Sjøstrand 6 - gnr. 128, bnr. 379, snr. 42 i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Åshild Kirsten Morador

Adresse
Sjøstrand 6, 3209 Sandefjord

Fødselsdato
17.12.1947

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

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.
	Tormod Bache	924 15 723	tormod@bache.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
	128	379	42
Sameiets org.nr:	871 38 182		Tomten er ☐ eiet ☒ festet
Navn på bortfester:	H. Skjelbred AS		Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.		
	Landkreditt Forsikring Polisenr 3069331		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:
		Felles parkering	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:
		Beløp kr	

↳ lader på nabo blokk

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
				Sendes til styreleder	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo: 31/12-24	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	Nordea	178 905,-	15. hver mnd		X
2	DNB	37 000 000,-	30. hver 3 mnd		X
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
				Kr	
Seksjonens andel formue?		Kr			
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 7119,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	
Forfallsdato:		Hvis ja, restanse kr per 29.04.25			
1. i mnd		Fellesutgiftene inkluderer: vakt mester tjenester, komm. avgifter, testavgift, forsikring, renhold felles areal, tv/bredbånd, regnotap, roisjøn, heis, låneavdrag/renter, div felleskostnader			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen 2024					
Seksjonens renteinntekter kr:		6,-	Seksjonens renteutgifter kr:		3425,-
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
				4796	716605 61018 Sjøstrand 6
Tas det et gebyr for opplysningene?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
				3000,-	1503 25 45472 Regnskapskontoret
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling: Stokke AS

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Regnskapskontoret Stokke AS

Stokke 29/04/25
Sted, dato

Signatur

Camilla Skar

REGNSKAPSKONTORET
STOKKE AS
Postboks 60, 3161 Stokke
Tlf 33 36 07 20 Fax 33 36 07 21

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

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



Årsregnskap 2024 SJØSTRANDTOPPEN I/ S

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 871 318 182

RESULTATREGNSKAP

SJØSTRANDTOPPEN I/S

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		38 988	18 088
Annen driftsinntekt	1	7 920 660	10 520 063
Sum driftsinntekter		7 959 648	10 538 151
Lønnskostnad	2	828 062	182 126
Annen driftskostnad	3	6 059 760	13 074 159
Sum driftskostnader		6 887 822	13 256 285
Driftsresultat		1 071 826	-2 718 134
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		470	1 543
Annen rentekostnad		2 551 590	2 180 834
Resultat av finansposter		-2 551 120	-2 179 290
Resultat før skattekostnad		-1 479 294	-4 897 424
Årsresultat	4	-1 479 294	-4 897 424
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-1 479 294	-4 897 424
Sum overføringer		-1 479 294	-4 897 424

BALANSE			
SJØSTRANDTOPPEN I/S			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		12 000	3 000
Sum varige driftsmidler		12 000	3 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		12 000	3 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		72 930	140 177
Andre kortsiktige fordringer		259 681	198 230
Sum fordringer		332 610	338 407
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	94 161	1 313 240
Sum omløpsmidler		426 772	1 651 647
Sum eiendeler		438 772	1 654 647

BALANSE			
SJØSTRANDTOPPEN I/S			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		-37 475 433	-35 996 139
Sum innskutt egenkapital		-37 475 433	-35 996 139
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	4	-37 475 433	-35 996 139
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	37 178 905	37 240 237
Sum annen langsiktig gjeld		37 178 905	37 240 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		329 970	250 347
Skyldig offentlige avgifter		49 922	4 761
Annen kortsiktig gjeld		355 407	155 441
Sum kortsiktig gjeld		735 299	410 549
Sum gjeld		37 914 204	37 650 786
Sum egenkapital og gjeld		438 772	1 654 647
Styret i SJØSTRANDTOPPEN I/S			
Tormod Jøgeir Johnsen Bache styreleder Kjell Tideman Holst styremedlem Kristin Andreassen styremedlem			
SJØSTRANDTOPPEN I/S		SIDE 4	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt regnskapsloven 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk, og kapitel 5 om vurderingsregler, er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper, dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordringer er presisering (valgadgang mv).
Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Presisering er mht regnskapsprinsipper:

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløpet.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntekstfører i takt med utførelsen.

Pensjonsforpliktelser

Sameiet har pensjonsavtale.

Note 1 Salgsinntekter

Det er i 2024 solgt 1 leilighet for kr 1 963 839,- netto etter omkostninger.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	697 036	160 077
Arbeidsgiveravgift	99 608	22 049
Pensjonskostnader	9 403	0
Andre ytelser	22 015	0
Sum	828 062	182 126

Styrehonorar utgjør kr 90 000,- av lønnskostnadene.

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Sameiet Sjøstrand 6 I/Shar inngått avtaler med selskapet PAL AS, som er nærstående part med styreleder Tormod JBache.

Tormod JBache er daglig leder/styreleder i PAL AS, med 50,2% eierandel.

Tjenester som er fakturert fra PAL AS i 2024:

Vaktmestertjenester	kr	0,00
Balkonger	kr	0,00
Prosjekt rehabilitering bygg	kr	0,00
Konsulenter	kr	174 770,00
Sum kostnadsført fra PAL AS	kr	174 770,00

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	-35 996 139	0	0	0	-35 996 139
Årets resultat				-1 479 294	-1 479 294
Pr 31.12.2024	-35 996 139	0	0	-1 479 294	-37 475 433

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har bistått sine andelshavere med utvendig rehabilitering. Totale kostnader i 2022/2024 vedrørende rehabilitering, var nå kr 51 485 935,-.

Sameiet har utgiftsført dette i regnskapet i 2022/2024. Sameiet har tatt opp lån kr 37 000 000,- samt andelsinnskudd for å finansiere rehabiliteringen. Sameiet vil nedbetale framtidige avdrag og renter med felleskostnader, og evn. andelsinnskudd.

Leietaker er proratarisk ansvarlig utfra sin eierbrøk (ref. lov om eierseksjoner).

Note 5 Gjeld med forfall senere enn ett år

Sameiet har et lån i Nordea Bank Norge ASA, og et i DNB.

Gjeld:	2024	2023
Lån i Nordea Bank Norge ASA	178 905,00	240 237,00
Lån DNB	37 000 000,00	37 000 000,00
Sum Gjeld	37 178 905,00	37 240 237,00

Banken har ingen pantsikkerhet i lånet da den enkelte leietaker er proratarisk ansvarlig utfra sin eierbrøk (Ref. Lov om eierseksjon).

Avdragstiden er satt til 20 år.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 18 255.

ORDENSREGLER FOR INTERESSENTSKAPET SJØSTRANDTOPPEN

- § 1 Det er i beboernes interesse at det til enhver tid er orden i "Huset vårt" og ute på gårdsplassen. Det bør vises størst mulig hensyn, slik at unødig bråk og irritasjon kan unngås.
- § 2 Alle beboere skal ved innflytting besørge interessentskapets standard navneskilt for montasje på postkassen. Seksjonens gangdør skal også merkes tydelig med navn og leilighetsnummer.
- § 3 Besøkende skal ikke slippes inn uten at det er oppnådd kontakt med vedkommende de skal besøke via dør-telefon, eller ved at man går ned og åpner selv. Salg ved dørene er ikke tillatt!
- § 4 Bruk av egen vaskemaskin og tørketrommel må skje innenfor rammene av husordensreglene. Du kan benytte vaskemaskin og tørketrommel mellom kl. 08.00 og kl. 22.00.
- § 5 Eventuell boring eller banking skal foregå i tidsrommet mellom 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 09:00 og 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal helligdagsfreden respekteres. Inn- og utflytting kan foregå utenom disse tidene, men slik at det er til minst mulig ulempe for de øvrige beboerne. Den vestre inngangen og båreheisen skal benyttes ved flytting. Brudd på dette vil medføre advarsel. Ved tre advarsler vil det være grunnlag for tvangssalg.
- § 6 Bilførere skal vise hensyn og etterleve disse enkle parkeringsrestriksjonene:
Hver seksjonseier er selv ansvarlig for sin tilviste parkeringsplass/rettighet, og må selv ordne opp i eventuelle problemer med at andre benytter denne. Det er anledning til å leie/låne bort sin plass.
Styret har anledning til å omrokere parkeringsrettigheten ved behov ifm seksjonseiere som har spesielle behov
Gjester skal parkere på gjesteparkering nedenfor bakken. Håndverkere på plassen syd for blokken,
Biler skal parkeres i rimelig avstand fra husvegg og gjerde.
Man skal ikke parkere foran dørene eller utenfor markerte plasser.
I vinterhalvåret bes alle vise hensyn og bidra med snømåking der det er behov.
- § 7 Mopeder og sykler henvises til husets østside. Sykler som er i daglig bruk skal stå i sykkelbodene. Det er også et sykkelkur på vestre siden av bygget – dette uten dører.
All plassering av gjenstander på ganger og i fellesrom er forbudt, og vil bli kastet uten varsel på eiers regning.
- § 8 Spyling eller helling av vann på balkonger må ikke forekomme, da dette renner ned til naboen. Balkongen må rengjøres på lik linje som innerom. Klær og sengetøy skal ikke luftes over rekkverket. Mating av fugler er ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å sette opp solskjerming i andre farger enn det Sameiet vedtok da de nye balkongen ble montert.
- § 9 Hunde/dyrehold er ikke tillatt i Sjøstrandtoppen/Sjøstrand 6. Unntatt er førerhund, politihund og medisinske g runner (legeattest må fremlegges).
- § 10 Søppel skal kildesorteres. Matavfall i egne poser. Plast- bæreposer og lignende skal ikke kastes sammen med aviser. Papir og små mengder med papp i egen beholder. Større pappesker og emballasje må en selv kjøre bort til mottak. Øvrig avfall pakkes og kastes i restavfall. Større ting etter oppussing, som f.eks. tepperester eller materialrester får ikke kastes i containerne, men må besørges bortkjørt på egen bekostning.
- § 11 Ventilene i alle rom må til en hver tid stå litt på gløtt – også om vinteren. Dette for å unngå fuktproblemer og mugg. Brudd på dette fører til at seksjonseier selv er ansvarlig for skader som måtte oppstå!
- § 12 Det er ikke tillatt å ha, eller tilkoble avtrekksvifter fra kjøkken eller bad/toalett til seksjonens luftekanal.
- § 13 Det skal være ro i huset kl. 23:00. Etter den tid bør volumet på stereoanlegg, radio- og fjernsynsapparater dempes og høyrestet samtale avsluttes, slik at man ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- § 14 Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de rettledninger og anvisninger som interessentselskapets Årsmøte og styre gir. Eventuelle forslag, underretninger eller grunngitte klager, rettes skriftlig til styret. Samtlige beboere har plikt til snarest å melde fra om skader og feil på interessentskapets eiendom, samt vedvarende brudd på de til enhver tid gjeldene vedtekter eller disse ordensregler.

VEDTEKTER
FOR INTERESSENTSKAPET SJØSTRANDTOPPEN I/S
(org. nr. 871318182)

Vedtatt på Årsmøte 19. Februar 2025

1. INTERESSENTSKAPET

Sameiets navn er Sjøstrandtoppen I/S ("**Sjøstrandtoppen**").

Interessentskapet består av eiendommen gnr 128 bnr 379 i 3804 Sandefjord kommune.

Eiendommen, på festet grunn, er et interessentskap bestående av 82 eierseksjoner ("**Seksjoner**") Snr. 1 til og med Snr. 82.

Oversikt over seksjoner

- Snr. 1 til og med 82 er boligseksjoner.

For regulering av forholdet mellom sameierne skal gjelde **Lov om Eierseksjoner** (Eierseksjonsloven) av 23.05.1997 med alle senere endringer og tillegg, samt følgende kompletterende regler.

Hver seksjon består av eiendomsretten til en bestemt leilighet i den på tomten oppførte bygning, samt felles bruksrett til felles rom i bygget og felles rettigheter etter festekontrakten for tomten, inkl. senere endringer og tillegg.

Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er automatisk medlemmer av Interessentskapet. Eiendomsretten til seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Interessentskapet, likesom rettigheter og forpliktelser etter vedtektene ikke kan skilles fra eiendomsretten til seksjonene.

Interessentskapet's formål er å sikre seksjonseierens felles interesser, så som ytre vedlikehold, administrasjon av felles anlegg av enhver art m.v. For Interessentskapet's forpliktelser hefter interessentene innbyrdes prioritert etter eierandelens størrelse.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold (se nærmere paragraf 6), skal hver eierandel påheftes en obligasjon, stor kr. 8.000,-. Prioriteten kan fastsettes av Styret til enhver tid, men pantobligasjonen skal ordinært stå etter 80% av eventuell offentlig verditakst. Den skal ikke ha opptrinnsrett.

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier ("**Seksjonseier**") som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. EIERSKIFTE

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Eierseksjonssameiet. Dette gjelder så vel direkte som indirekte eierskap jf. Esl. § 23.

Nye seksjonseiere skal godkjennes av Sameiet's styre.

Eierskifte skal omgående meldes skriftlig til Interessentskapet's styre for registrering. Ansvar for dette påhviler så vel selger som kjøper.

Eierskifte av Seksjon i Eierseksjonssameiet skal – med mindre årsmøtet bestemmer annet for det enkelte år – belastes med et eierskiftegebyr stort 4 x rettsgebyret jf. esl. § 63 a.

4. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte Seksjonseier råder som eier over Seksjonen dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte Seksjonseier har enerett til bruk av sin Seksjon/bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av Seksjonen/bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Seksjonseiere. Interessentskapets til enhver tid gjeldende regler skal følges, likeså evt. offentlige bestemmelser som måtte bli aktuelle.

Innvendig vedlikehold i seksjonene - herunder inkludert dører, vinduer, samt dør til kjellerbod – påhviler den enkelte seksjonseier og er interessentskapet uvedkommende. Innvendige forandringer i egen seksjon er således tillatt, forutsatt at de

ikke kommer i strid med gjeldende forskrifter og regelverk. Riving/ending av bærende konstruksjoner er IKKE tillatt! Utvendige arrangementer, som varmepumpe, markiser o.l. er ikke tillatt. Montering av kjøkkenvifte til yttervegg eller avtrekksluse er ikke tillatt. Det må benyttes egen avtrekksvifte/ventilator, spesielt egnet for byggets avtrekksystem. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

6. SEKSJONSEIERNES RETT TIL Utleie av Eierseksjonen

Seksjonseier har rett til langvarig utleie av Seksjonen mot orientering til Styret om leietaker og dennes navn og personalia. Leietakere skal imidlertid godkjennes av Sameiet's styre. Seksjonseier plikter således å sende søknad om leietaker før bindende leiekontrakt inngås.

Tillatt korttidsutleie (definert som inn til 30 døgn/AirBnB) er begrenset til totalt 120 døgn per år. Beslutning i vedtektene om å fravike dette nivå krever minst 2/3 deler av de avgitte stemmer på årsmøtet.

7. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

Den enkelte Seksjonseier hefter i forhold til sin sameiebrøk for felles ansvar og forpliktelser.

8. VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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, dusjinnretning og vasker
- (c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- (e) listverk, skillevegger, tapet
- (f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- (g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- (h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Ved utleie er seksjonseier fortsatt ansvarlig for dette vedlikeholdet.

Interessentskapets vedlikeholdsplikt

Interessentskapet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, der i blant kjøleanlegg, vaskerom, heiser og fellesdører, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis Interessentskapet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Bygningen er fullforsikret. Skader på inventar p.g.a. inntrengning av vann utenfra dekkes ikke på denne forsikringen. Ved dekningskade svarer sameiet for 2/3 av egenandelen og seksjonseier for 1/3 av egenandelen. Det kan etter skjønn kreves regress fra seksjonseier ved utvist uaktsomhet som har ført til skade. Skader på innbo må dekkes av egen innboforsikring.

9. PARKERING

9.1 Generelt om parkering

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

9.2 Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

10 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom Seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte Seksjonseier skal betale beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

På grunnlag av budsjettet beregnes månedlige avgifter for hver seksjonstype. Det skal betales forskuddsvis pr. Den første dagen i hver måned.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom Seksjonseierne etter sameiebrøken.

11. ÅRSMØTET

11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i Interessentskapet utøves av årsmøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver Seksjon gir én stemme på årsmøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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 Interessentskapet
- (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- (c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Interessentskapet som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- (d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- (e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

11.3 Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre Seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan Seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for Seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- (a) behandle styrets årsberetning,
- (b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- (c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle Seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være Seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

12. STYRET

12.1 Valg av styre

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Styret's godtgjørelse fastsettes av årsmøtet og fordeles internt i styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Interessentskapet's anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at Interessentskapet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til Interessentskapet's funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Eierseksjonssameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Interessentskapet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Interessentskapet's interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

15. HVEM SOM KAN FORPLIKTE INTERESSENTSKAPET UTAD

Styret representerer Seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som styret.

16. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Interessentskapet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

17. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven. Regnskapsfører skal være autorisert..

18. REVISJON

Eierseksjonssameiet kan velge å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre Seksjonseierne har panterett i seksjonen for et beløp med inn til to x folketrygdens grunnbeløp for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på Eierseksjonssameiet s fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

21. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører Seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er Seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Sandefjord, 19.02.2025

(sign.)

For sameiermøtet

(sign.)

For sameiermøtet



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 eieendom (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-antennene 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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: Sjøstrand 6
3209 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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