

A photograph of a wooden balcony with a rustic aesthetic. The wall is made of horizontal wooden planks. A black lantern-style light fixture is mounted on the wall. A wooden table with a cross-leg design holds a green bowl, a glass bottle, and red berries. Two wooden chairs with sheepskin throws are positioned on either side of the table. A wooden railing with vertical balusters is in the background. A window with a metal frame is visible on the right.

aktiv.

Kilgata 25E, 3217 SANDEFJORD

**Prisgunstig selveierleilighet med
overbygget terrasse, garasjeplass
og nærhet til sentrum og indre
havn. BRA 119. Atrium**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Felleskostn.: Kr 3 417,-
Selger: Anne Marie Lystad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 115/119 kvm
Tomtstr.: 9756.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 175, bnr. 39
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1311250045

Prisgunstig selveierleilighet med overbygget terrasse, garasjeplass

Et ideelt hjem for deg som ønsker en lettvin og komfortabel livsstil. Beliggende i 2. etasje over Meny Indre Havn, i et svært sentralt og populært område nær Sandefjord sentrum. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp fra begge sider og inneholder stue, kjøkken med spise plass, 2 soverom, bad, separat toalettrom, entré, bod og gang. Garasje og bod på fellesarealer. Heis opp til atriumnivået.

Høydepunktet er den overbygde vestvendte terrassen på hele 25 m² med sol fra ettermiddag til kveld – perfekt for avslapning og sosiale stunder.

Det følger med garasjeplass i fellesanlegg og egen bod. Beboere har tilgang til et flott, solrikt felles atrium – et fredelig uteområde midt i bygget. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til dagligvare, sentrum og sjø. Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	100
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 115 m² Entré, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Gang, To soverom, Bad

BRA-e: 4 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Terrasse ut fra stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten ligger i 2. etasje over atriumet og er over ett plan

Stue 40 m²

Kjøkken/spiseplass 29 m²

Entré 5,7 m²

Toalettrom 1,3 m²

Bod 1,7 m²

Gang 3 m²

Bad 10 m²

Soverom 7,7 m²

Soverom 14,2 m²

Bod i felles bodanlegg 3,6 m²

Til leiligheten følger det garasjeplass i felles garasjeanlegg

Ufyllende beskrivelse av fasilitetene:

Boligen befinner seg i byggets 2. etasje over atriumet, og har en smart og praktisk

planløsning fordelt på ett plan med totalt 112,6 m² BRA:

Romslig stue på hele 40 m² med gode lysforhold og fin utsikt over indre havn.

Moderne kjøkken med spiseplass på 29 m², godt egnet til sosiale sammenkomster.

Innbydende entré på 5,7 m² med plass til garderobeløsning.

Toalettrom på 1,3 m² for ekstra bekvemmelighet for gjester og besøkende.

Praktisk bod på 1,7 m² og en separat gang på 3 m² gir ekstra lagringsplass.

Stort og pent bad på 10 m² med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

To gode soverom på henholdsvis 7,7 m² og 14,2 m², hvorav det største passer ypperlig som hovedsoverom.

Leiligheten har tilgang til et flott, solrikt atrium med hyggelige sittegrupper, perfekt for avslapning og sosiale treff. Fra fellesarealene har man fin utsikt over indre havn og omkringliggende områder.

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg med enkel og praktisk tilgang med og uten heis. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 3,6 m² plassert i separat bodanlegg ved atriumet.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til både sjøen, dagligvarebutikk og Sandefjord sentrum.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9756.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygget, noe fellesareal med plen og beplantning. Tomten er i hovedsak bebygget, men det finnes også felles utearealer som bidrar til et trivelig bomiljø.

En stor del av uteoppholdsarealet er lagt til det innvendige atriumet i bygget. Dette er et skjermet og solrikt fellesområde med sitteplasser og hyggelig atmosfære, som alle beboerne fritt kan benytte til avslapning og sosiale sammenkomster. Atriumet fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir en grønn og luftig kontrast til den urbane beliggenheten.

Beliggenhet

Leiligheten på Kilgata 25 E ligger i det kjente bygget over Meny Indre havn og har en ettertraktet beliggenhet rett utenfor Sandefjord sentrum og kombinerer nærhet til servicetilbud, sjø, natur og et mangfold av gode restauranter. Området er rolig og veletablert, med moderne blokkbebyggelse og kort vei til det meste.

Dagligvarebutikkene Meny Indre Havn og Rema 1000 ligger bare noen få minutters gange unna. Meny er i samme bygg. Posttjenester finnes både via PostNord og post i butikk. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass rett utenfor bygget,

og med Sandefjord stasjon ca. 1,7 km unna samt Sandefjord lufthavn Torp kun 14 minutter med bil er det enkelt å reise både lokalt og internasjonalt.

For båtentusiaster er det mulighet for å leie båtplass i nærliggende småbåthavner, noe som gir tilgang til Sandefjords vakre skjærgård og et aktivt båtliv i sommerhalvåret. Vesterøya og Østerøya er lett tilgjengelige og byr på noen av områdets flotteste badeplasser som Asnes, Tangen, Langeby og Vøra samt idylliske steder som Skjellvika og Flautangen

Sandefjord har også et godt utvalg av spisesteder med høy kvalitet. Brygga 11 Geir Skeie er en anerkjent sjømatrestaurant med utsikt mot havna. Kokeriet ligger nede ved bryggekanalen og byr på lokal mat med inspirasjon fra byens maritime historie. Ristorante Del Mare italiensk kjøkken i elegante omgivelser samt den nye restauranten Horisont 1, som ligger der hvor La Scala lå før. Huset Sandefjord og Beist Burger & Bar gir et mer uformelt og moderne alternativ litt lengre opp i byen.

Beliggenheten passer perfekt for voksne som ønsker en komfortabel og innholdsrik hverdag med alt innen rekkevidde – sjøliv natur kulturopplevelser og en levende bymidte rett utenfor døren.

Her er noen stikkord:

- Gjennomgående lys og planløsning
- Romslig stue og kjøkken med spiseplass
- To soverom – hovedsoverom med god størrelse
- Separat toalettrom og romslig bad
- Stor vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Gode solforhold og naturlig lysinnslipp
- Heis i bygget
- Garasjeplass i felles anlegg
- Bod i felles bodanlegg
- Tilgang til skjermet og solrikt felles atrium
- Kort vei til sentrum, butikker og kollektivtransport
- Mulighet for leie av båtplass i nærområdet
- Nærhet til populære badeplasser og flotte turområder
- Rolig og etablert bomiljø
- Sentralt, men skjermet beliggenhet
- Egnet for voksne kjøpere som ønsker komfort og tilgjengelighet

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Prestekragen barnehage (0-5 år) ca. 1.2 km

Skagerak International School bhg. ca. 1.3 km

Gokstad skole (1-7 kl.) ca. 1 km

Skagerak International School (1-10 kl.) ca. 1.3 km

Byskolen (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.7 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.4 km

Skagerak International School ca. 3 km

Sandefjord videregående skole ca. 4.1 km

Skolekrets

Skolekretsen er Byskolen. Kilgata 25 E ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde med kort avstand til flere skoler og barnehager. I nærheten ligger Gokstad skole (1.–7. trinn), som ligger omtrent 12 minutters gange fra boligen. For ungdomstrinnene (8.–10. trinn) er Varden ungdomsskole nærmeste offentlige skole, beliggende ca. 1,7 km unna.

I tillegg finnes det flere alternative skoletilbud i nærområdet, blant annet Skagerak International School, som tilbyr undervisning fra 1.–10. klasse, og en egen barnehageavdeling. Denne skolen ligger kun 15 minutters gange unna og er et populært valg for familier som ønsker et internasjonalt skoletilbud.

For videregående opplæring ligger Sandefjord videregående skole rundt 4 km unna, med et bredt utvalg av studieretninger og et godt faglig miljø.

Det er også flere barnehager i området, noe som gjør det praktisk for barnefamilier å kombinere hverdagen med korte reiseavstander.

Offentlig kommunikasjon

Kilgata 25 E har en svært sentral beliggenhet med utmerkede muligheter for offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å komme seg både rundt i byen og til andre destinasjoner.

Rett utenfor bygget, kun ca. 100 meter fra inngangsdøren, finner du bussholdeplassen Indre Havn, som betjenes av flere busslinjer (linje 03, 161, 168 og 172). Disse linjene gir hyppige avganger mot Sandefjord sentrum, Østerøya, Kilen og videre ut i regionen, og gjør det enkelt å pendle eller komme seg til og fra jobb, skole og fritidsaktiviteter uten bil.

For togpendlere ligger Sandefjord stasjon ca. 1,7 km unna – omtrent 20 minutters gange eller få minutter med sykkel eller buss. Derfra går det jevnlig tog på Vestfoldbanen til blant annet Larvik, Tønsberg og Oslo.

I tillegg ligger Sandefjord lufthavn Torp kun 14 minutters kjøring unna. Torp tilbyr innenlandsruter samt et bredt utvalg av direktefly til europeiske storbyer og feriedestinasjoner, og gir en ekstra dimensjon av tilgjengelighet for både jobb- og fritidsreiser.

Alt i alt gir den sentrale beliggenheten i Kilgata 25 E svært gode transportmuligheter – både lokalt, regionalt og internasjonalt.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk selveierleilighet beliggende på Kilen utenfor Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra trapp i felles trappegang. Til leiligheten er det garasjeplass i felles garasjeanlegg og bod i felles bodanlegg. Leiligheten har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Til leiligheten er det en 25 m² terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler. Terrassen er overbygget.

INNENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og skifer på gulv, strie og malt

panel på vegg og slette malte flater i tak.

Innvendige overflater er fra byggeår og har normal forventet bruksslitasje. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leiligheten har en ett-løps elementpipe, innvendig pusset og malt og utvendig helbeslått over tak. Til pipen er det montert en eldre koksovn.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnisje og badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte plater i tak. Badet er over 25 år og har oppbrukt sin forventede levetid.

KJØKKEN

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med heltre speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant og wc. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufteventiler.

Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming

Elektriske ovner.

Vedfyring.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som: Entré, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Gang, To soverom, Bad.

Utebod i felles bodanlegg på 3,6 kvm.

Heis opp til Atriumet, En trapp opp til leiligheten fra atriumet.

Standard

Leiligheten på Kilgata 25 E fremstår som lys, romslig og gjennomtenkt utformet – ideell for deg som verdsetter både komfort og funksjonalitet. Boligen ligger i 2. etasje og har en gjennomgående planløsning med vindusflater på begge sider, noe som gir rikelig med naturlig lys og en åpen, luftig følelse gjennom hele dagen.

Stikkord:

- Vedfyring
- Stor balkong
- Garasje
- Atrium
- Sjønært og sentrumsnært
- Butikke utenfor døren

Stue

Den romslige stuen på 40 m² er hjertet i leiligheten og gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn mye dagslys og gir flott utsyn mot atriet og nærområdene. Her er det lett å trives – enten du nyter en stille morgenstund eller inviterer til hyggelige sammenkomster.

Kjøkken med spiseplass

Kjøkkenet på 29 m² ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har en naturlig sone for både matlaging og måltider. Kjøkkeninnredningen har heltre fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er god skap- og benkeplass.

Entré og gang

Entréen er innbydende og praktisk utformet med plass til garderobeløsning. Fra entréen ledes du inn i en gang som binder sammen de øvrige rommene på en effektiv og diskret måte.

Toalettrom og bod

Like innenfor inngangen finner du et separat toalettrom på 1,3 m² – praktisk for både hverdagsbruk og gjester. I tillegg er det en innvendig bod på 1,7 m², som gir god lagringsplass til hverdagslige ting.

Bad

Badet på 10 m² er romslig og har både dusjnisse, badekar, dobbel servant og toalett. Fliser på gulv og vegg gir et tidløst uttrykk, og mekanisk ventilasjon sørger for et godt innklima. Badet har nådd en alder der oppgradering bør vurderes, men det er fortsatt funksjonelt.

Soverom

Leiligheten har to soverom, begge med gode størrelser og naturlig lys. Det største

soverommet er på 14,2 m² og passer perfekt som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, garderobe og eventuell skrivepult. Det mindre soverommet på 7,7 m² egner seg godt som gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Balkong

En av leilighetens store kvaliteter er den romslige, overbygde balkongen på hele 25 m². Den vender mot vest og byr på både ettermiddags- og kveldssol – perfekt for avslapning etter en lang dag eller for å nyte sommerens lange kvelder. Balkongen er skjermet og møblérbar med god plass til spisegruppe og lounge-møbler. Utsynet er hyggelig, og atmosfæren er rolig og privat.

Lys og atmosfære

Leiligheten har vinduer både mot øst og vest, noe som gir et sjeldent godt lysinnslipp og et lyst og trivelig bomiljø hele dagen. Den gjennomgående løsningen skaper en naturlig flyt mellom rommene og forsterker følelsen av åpenhet og romslighet.

Her bor du i en moderne og tilbaketrukket bolig med en kvalitet som gjør hverdagen både behagelig og funksjonell. Leiligheten passer perfekt for voksne som ønsker en lettstelt og innbydende bolig med alle fasiliteter lett tilgjengelig.

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:

Pipe og ildsted

Leiligheten har en ett-løps elementpipe, innvendig pusset og malt og utvendig helbeslått over tak. Til pipen er det montert en eldre koksovn.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv.

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er sprekk i fuger i overgang mellom gulv og vegg. Det er sprekk i gulvflis.

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med heltre speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Gulv ved oppvaskmaskin har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast. Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

forventede levetid. Membran har oppbrukt sin forventede levetid. Fremtidige eiere bør vurdere å skifte membran. Noe membran må skiftes er det likt med at badet bør renoveres. Kostnadsestimatet er satt ut i fra renovering av bad.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord bredbånd og altibox. Fellesutgiftene inkluderer TV/Bredbånd.

Parkering

Til leiligheten er det garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er gratis parkering til beboere og gjester på utsiden av bygget.
Det er mulig med elbil-lader.

Solforhold

Leiligheten på Kilgata 25 E har svært gode solforhold som mange vil sette pris på i hverdagen. Med gjennomgående planløsning og vinduer på både øst- og vestsiden får du naturlig lys fra morgen til kveld.

Den romslige balkongen vender mot vest og er en av boligens store kvaliteter. Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen, noe som gir perfekte rammer for rolige kaffestunder, måltider utendørs og lange sommerkvelder i solen. Balkongen er delvis overbygget og skjermet, noe som gir ly for vær og vind samtidig som du beholder utsynet og følelsen av å være ute.

Morgensolen kommer inn gjennom soverommene og kjøkkenet, og starter dagen med et behagelig og naturlig lys. På ettermiddagen og utover kvelden flommer solen inn i stue og balkong, noe som gir varme og trivsel – spesielt i sommerhalvåret.

Samlet sett gir leilighetens beliggenhet og utforming optimale lys- og solforhold, som bidrar til en lys og lun atmosfære året rundt.

Atriet er en verdifull forlengelse av leiligheten – særlig for dem som ønsker uteplass uten alt ansvaret som følger med en privat hage.

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektriske ovner.

Vedfyring.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 14 635

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 963 494

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 853 974

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

137/8985

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker tv/bredbånd, vaktmester, renhold, byggforsikring, diverse utgifter fellesanlegg, regnskap, strøm fellesområder.

Dette betales 20. hver mnd.

Her er budsjettet som var for 2024 et sammendrag og forklaring:

Her er et sammendrag og en beskrivelse av nytt budsjett for Eierseksjonssameiet Indre Havn, Kilgata 25E for 2024:

Driftsinntekter:

- Totale inntekter er budsjettet til 1 130 656 kr, opp fra 1 040 698 kr i 2023.
- Økning i felleskostnader på 90 000 kr til totalt 1 114 656 kr.

Driftskostnader:

- Totale driftskostnader er satt til **1 238 000 kr**, en økning fra 1 046 310 kr i 2023.
- Større poster inkluderer:
 - Strøm/nettleie: 150 000 kr
 - Vedlikehold bygninger: 300 000 kr
 - TV-kanaler/bredbånd: 140 000 kr
 - Heisservice: redusert til 65 000 kr fra 89 136 kr
 - Renhold og vaktmestertjenester økt noe til henholdsvis 42 000 kr og 100 000 kr
 - Snømåking økt til 20 000 kr
 - Forsikringspremier økt til 80 000 kr
- Enkelte utgiftsposter forventes reduserte i forhold til 2023, blant annet kostnader knyttet til sprinkleranlegg, heisservice og brannsikkerhet.

Driftsresultat:

- Det forventede driftsresultatet viser et underskudd på -107 344 kr, mot et mindre underskudd på -5 612 kr i 2023.
- Etter justeringer av inntekter og sparing på enkelte kostnadsposter har budsjettet en positiv budsjettert effekt på totalt 64 656 kr.

Sammendrag:

Det nye budsjettet for 2024 indikerer økte felleskostnader og høyere utgifter til vedlikehold og strøm. Selv med foreslåtte kostnadsbesparelser, forventes det fortsatt et negativt driftsresultat, som styret søker å balansere gjennom økte inntekter og reduksjoner i enkelte driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 417

Andel fellesformue

Kr 18 026

Andel fellesformue dato

01.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Indre Havn

Organisasjonsnummer

987591544

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Indre Havn, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 175, bnr. 39 i Sandefjord, består blant annet av en boligdel med bygningsmessige tilleggsarealer (boder og garasjeplasser) og en næringsdel uten bygningsmessige tilleggsarealer.

Delene er fysisk

adskilt og bruken er forskjellig.

Vesentlige deler av utearealene – kundeparkering for forretningene og andre, reserverte parkeringsplasser – er tillagt som tilleggsdel til og omfattes av næringsseksjonen.

Sameie via vedtekter har begrenset kortidsutleie til 60 dager pr. år. Dvs Airbnb og liknende. Heltidsutleie har ingen begrensning.

Forkjøpsrett

Har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet har en formue på 630 795 kr per 31.12.2024.

Styregodkjennelse

Krever ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ingen husordensregler.

Det oppfordres til å lese igjennom vedtekter for sameiet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr skal styret kontaktes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er felles dugnad i sameiet, de som ikke vil være med på dugnad på betale 2000,- i året. Egen faktura blir da utsendt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapskontoret Stokke AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 175, bruksnummer 39, seksjonsnummer 24 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:

3907/175/39/24:

13.08.1998 - Dokumentnr: 4857 - Erklæring/avtale

Bygge- og gravearbeider på tomte skal ikke finne sted uten at det er gitt tillatelse av forurensningsmyndighetene

Overført fra: Knr:3907 Gnr:175 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1999 - Dokumentnr: 4995 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet off. bruk

Overført fra: Knr:3907 Gnr:175 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1999 - Dokumentnr: 4995 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:175 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2025 - Dokumentnr: 88504 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2000 - Dokumentnr: 5700 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 137/8985

19.01.2016 - Dokumentnr: 50554 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 137/8985
Snr. 1-36 mottar tilleggsareal bygning fra snr. 38.

19.01.2016 - Dokumentnr: 50554 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 38
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1025/8985
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 331/17970

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16/7/2007 vedr. forretning, kontor, garasje og boliger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Det ligger offentlig ledningsnett over eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Byggegrense,

Flomfare- Gul sone iht. T-1442

innhold utbyggingsavtale

Krav vedrørende infrastruktur

Ras- og skredfare

Rød sone iht. T-1442

Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område.

Det er ikke igangsatt planlegging av arbeid i området som vil berøre eiendommen, men det eksisterer en plan i dag - Hvalfangstmonumentet via kvamfjordkilen til krysset Framnesveien/vesterøyveien (felt E).

kommentar: Planen for Felt E er en del av plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden (PLART). Det jobbes med muligheten for å fremføre en løsning for gående langs sjøen gjennom området, og det vil være fokus på tilgjengelighet og fremkommelighet for allmennheten langs sjøen og tilrettelegging i friområder langs sjø. Det vil i hovedsak være eiendommene med strandlinje/nærmest sjø som eventuelt kan bli berørt av dette arbeidet.

Adgang til utleie

Sameie via vedtekter har begrenset kortidsutleie til 60 dager pr. år. Dvs Airbnb og liknende. Heltidsutleie har ingen begrensing. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 350 (Omkostninger totalt)

132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 932 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 935 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

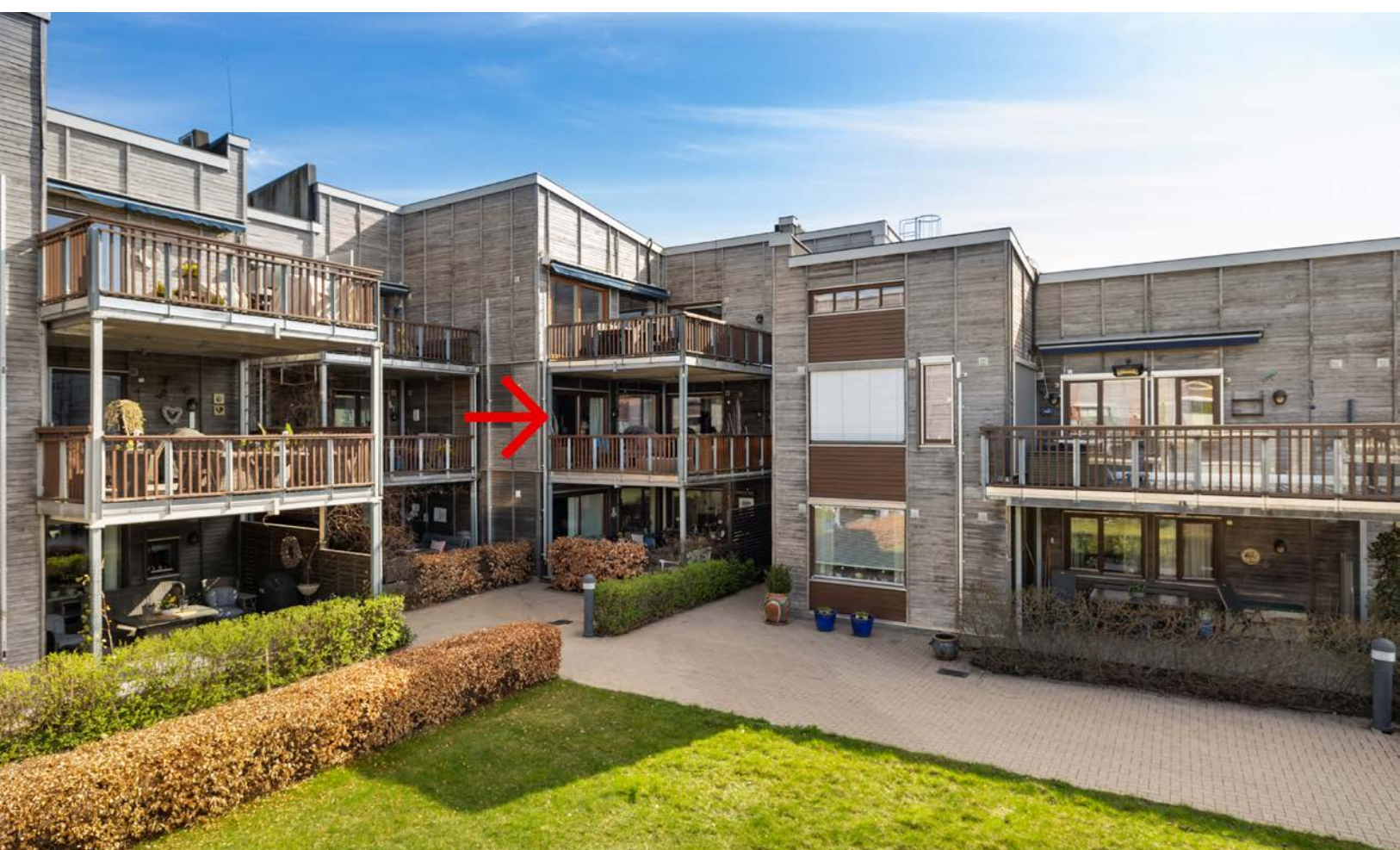
Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

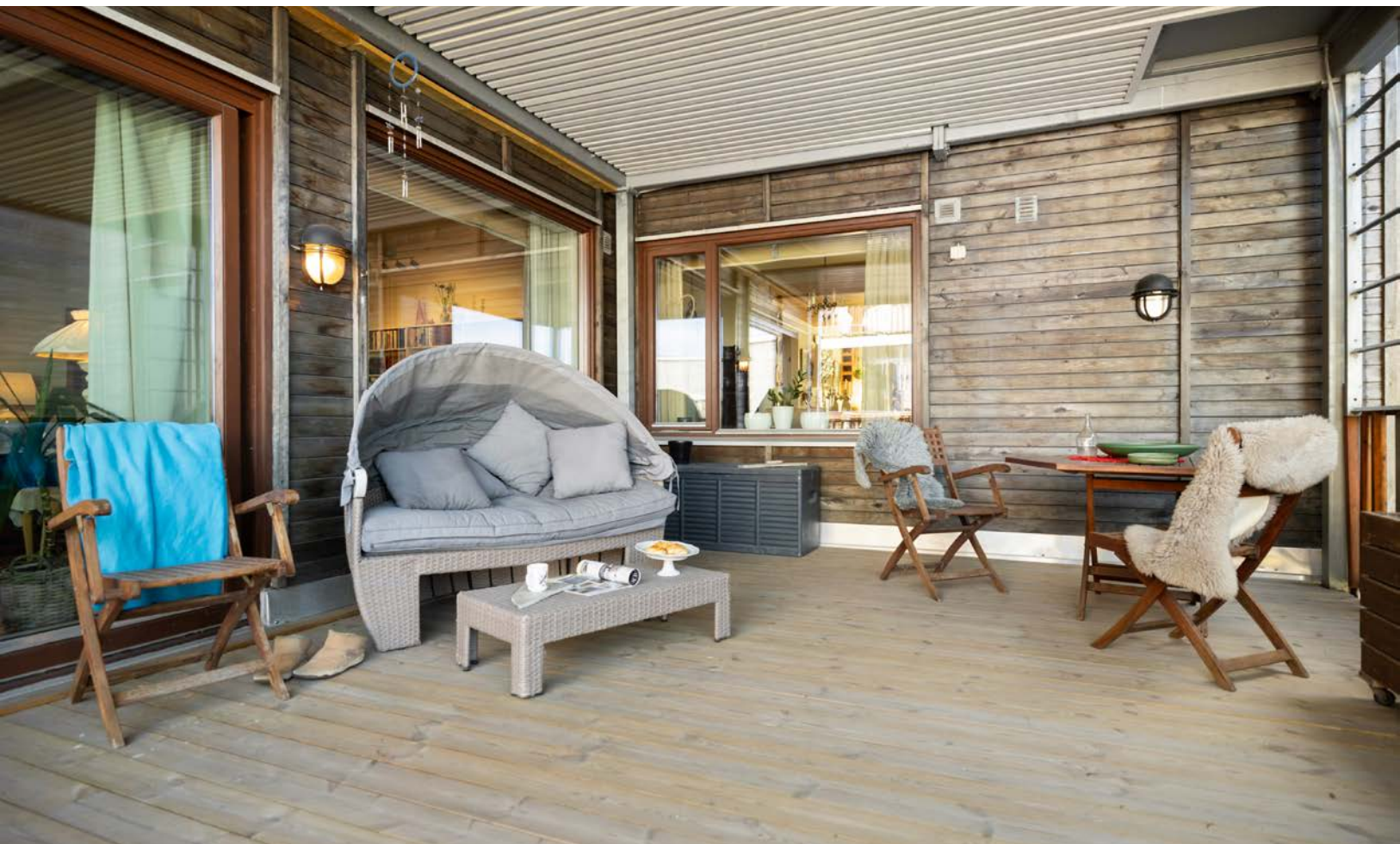
20.05.2025



















Leiligheten har to soverom, begge med gode størrelser og naturlig lys.







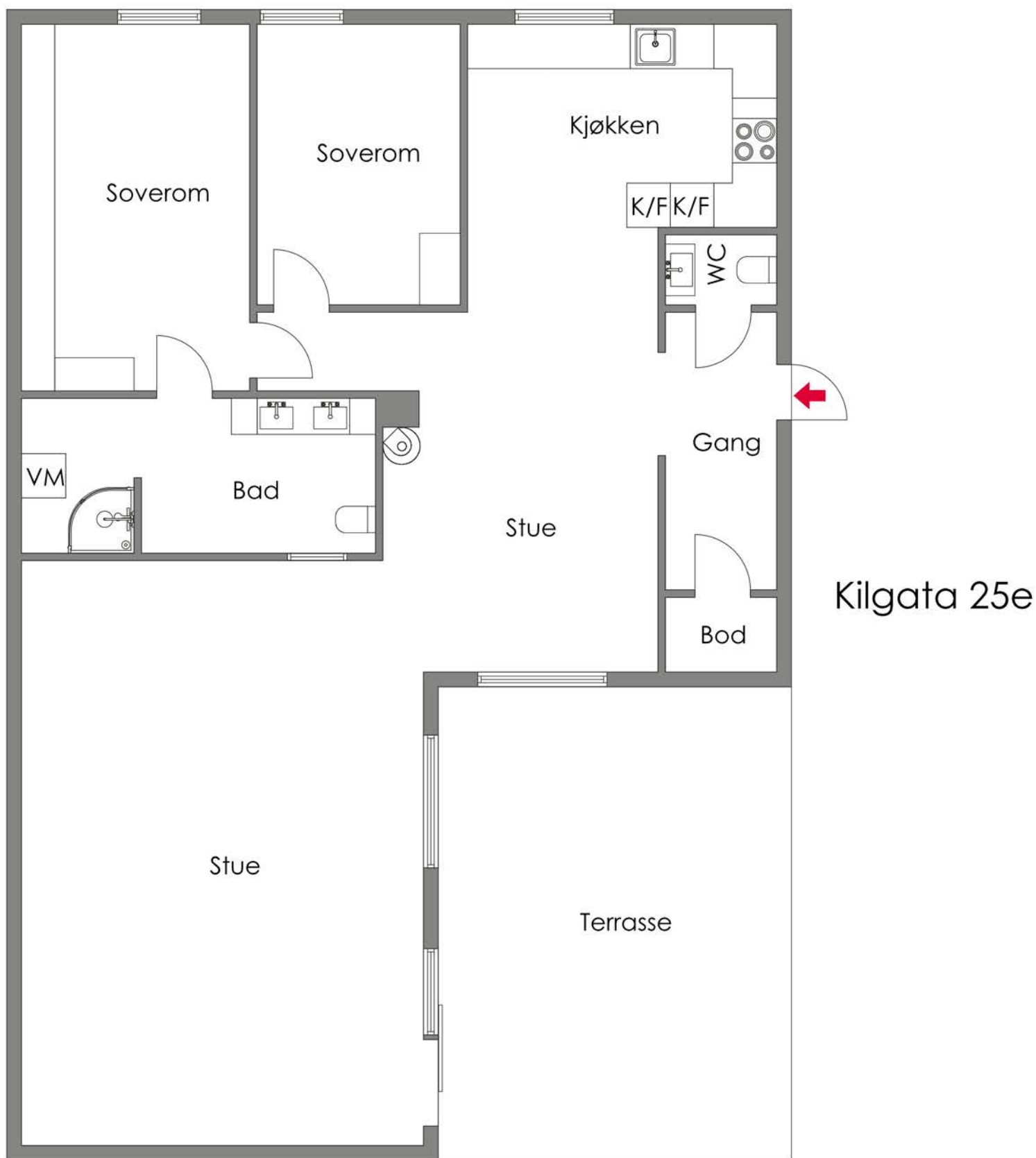
Entréen er innbydende og praktisk utformet med plass til garderobeløsning. Fra entréen ledes du inn i en gang som binder sammen de øvrige rommene på en effektiv og diskret måte.



Kilgata 25e

aktiv.

©2025 Alle rettigheter reservert









Det følger med garasjeplass i fellesanlegg og egen bod. Beboere har tilgang til et flott, solrikt felles atrium – et fredelig uteområde midt i bygget.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kilgata 25 E, 3217 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 175, bnr. 39, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 20641-1622

Referansenummer: YR5182

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takstingergjester og byggesjef



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Praktisk selveierleilighet beliggende på Kilen utenfor Sandefjord sentrum.

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

Til leiligheten er det garasjeplass i felles garasjeanlegg og bod i felles bodanlegg.

Leiligheten har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Til leiligheten er det en 25 m2 terrasse.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler.

Terrassen er overbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og skifer på gulv, strie og malt panel på vegg og slette malte flater i tak. Innvendige overflater er fra byggeår og har normal forventet bruksslitasje.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leiligheten har en ett-løps elementpipe, innvendig pusset og malt og utvendig helbeslått over tak.

Til pipen er det montert en eldre koksovn.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnische og badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i

dørterskel.

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

Badet er over 25 år og har oppbrukt sin forventede levetid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med heltre speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre.

I rommet er det vaskeservant og wc.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming

Elektriske ovner.

Vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

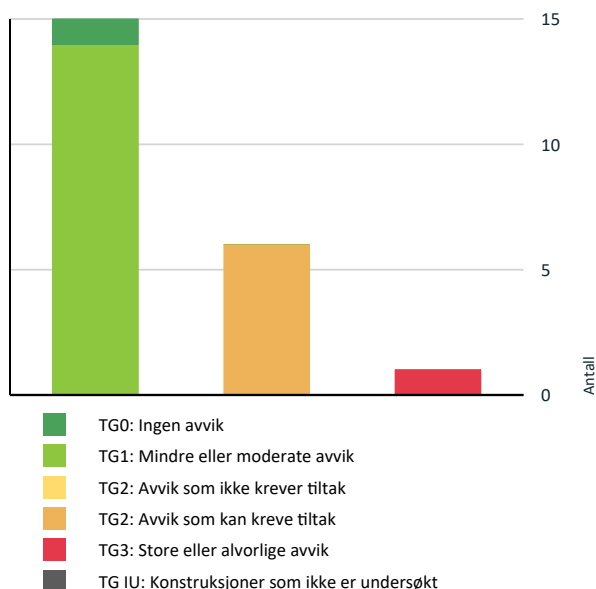
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

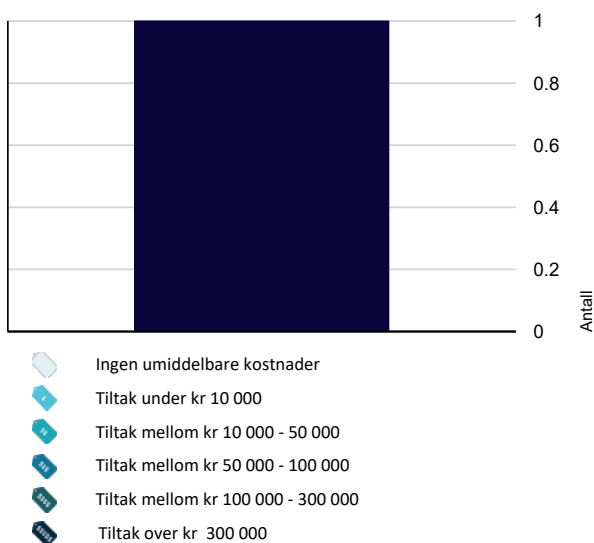
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1999

Standard

Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 1 Dører

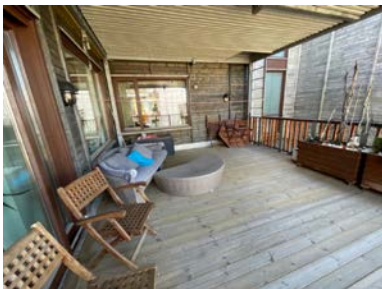
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 25 m2 terrasse.

Terrassen har impregnert terrassegolv og rekkverk med stående spiler.

Terrassen er overbygget.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og skifer på gulv, strie og malt panel på vegg og slette malte flater i tak.

Innvendige overflater er fra byggeår og har normal forventet bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Det er målt ca 7mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 12mm gjennom hele rommet.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har en ett-løps elementpipe, innvendig pusset og malt og utvendig helbeslått over tak. Til pipen er det montert en eldre koksovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Løs messinglist på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnische og badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

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

Badet er over 25 år og har oppbrukt sin forventede levetid.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i fuger i overgang mellom gulv og vegg.

Det er sprekk i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Fagmessig utførelse av silicon



Sprekk i overgang gulv vegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Membran har oppbrukt sin forventede levetid. Fremtidige eiere bør vurdere å skifte membran. Noe membran må skiftes er det likt med at badet bør renoveres. Kostnadsestimatet er satt ut i fra renovering av bad.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med heltre speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:

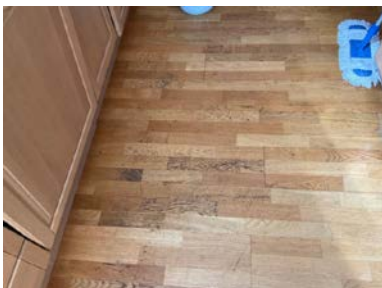
- Det er avvik:

Gulv ved oppvaskmaskin har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Bruksslitasje ved oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra hall.

I rommet er det vaskeservant og wc.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Leiligheten har vannrør i plast. Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



200L VV bereder

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Elektriske ovner.

Vedfyring.

Varmekabler i gang, bad og toalettrom.

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.

1999

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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.

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



Røykvarsler.

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

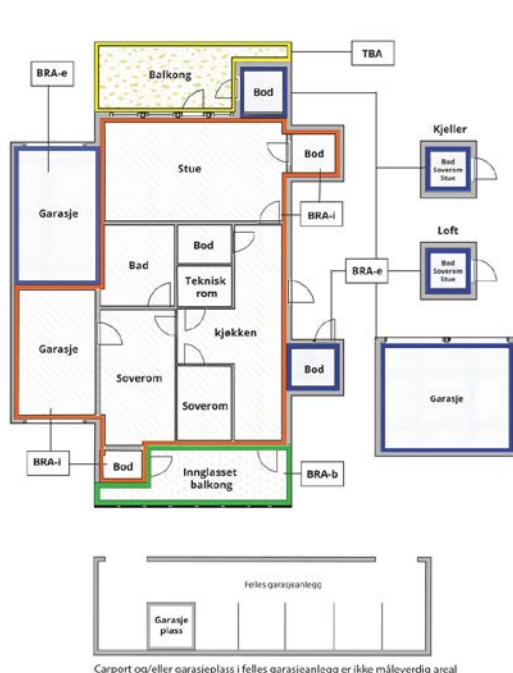
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115	4		119	25
SUM	115	4			25
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Gang, To soverom, Bad	Utebod.	

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og er over et plan.

Romfordeling.

Stue 40 m²

Kjøkken/spiseplass 29 m²

Entre 5,7 m²

Toalettrom 1,3 m²

Bod 1,7 m²

Gang 3 m²

Bad 10 m²

Soverom 7,7 m²

Soverom 14,2 m²

Bod i felles bodanlegg 3,6 m²

Til leiligheten er det garasje plass i felles garasjeanlegg.

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

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	115	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Anne Marie Lystad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	175	39		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kilgata 25 E

Hjemmelshaver

Lystad Anne Marie, Lystad Thor Aarfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger utenfor Sandefjord sentrum, i et område med blokkbebyggelse.

Adkomstvei

Leiligheten har tilkomst fra Kilgata via fellesområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/YR5182>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250045	

Selger 1 navn
Anne Marie Lystad

Gateadresse	
Kilgata 25E	

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3217

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250045

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1311250045

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Lystad	d2c7440d06cf12003db2bf4 d9944e836872b2e4a	25.04.2025 13:15:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

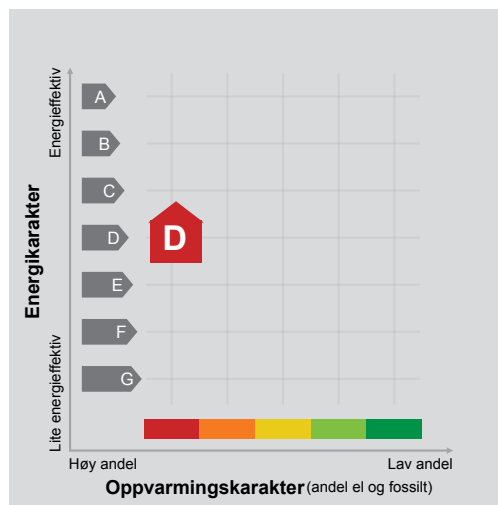
Document reference: 1311250045

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kilgata 25E
Postnummer	3217
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19767183
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-103335
Dato	07.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Kilgata 25E - Nabolaget Gamlebyen/Grønli - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Indre havn Linje 03, 161, 168, 172	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

Skoler

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kilen Brygge	6 min
Tivolitomta, Sandefjord	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

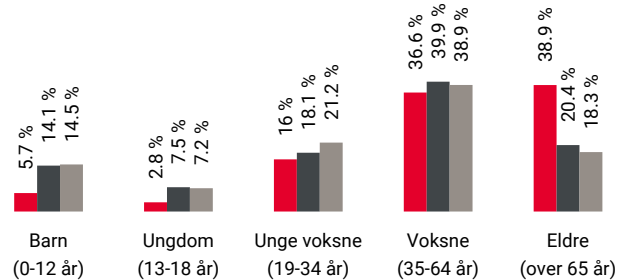
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen/Grønli	1 130	794
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	15 min 1.2 km
Skagerak International School bhg. (4-5 ... 24 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Indre Havn PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Sandefjord Post i butikk	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



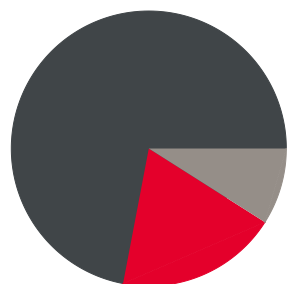
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Breili Løkka	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Gokstad skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Sandefjord	3 min	🚶
🚴 EVO Sandefjord Øst	7 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
72% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

14 min



Apotek 1 Indre Havn

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
12% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



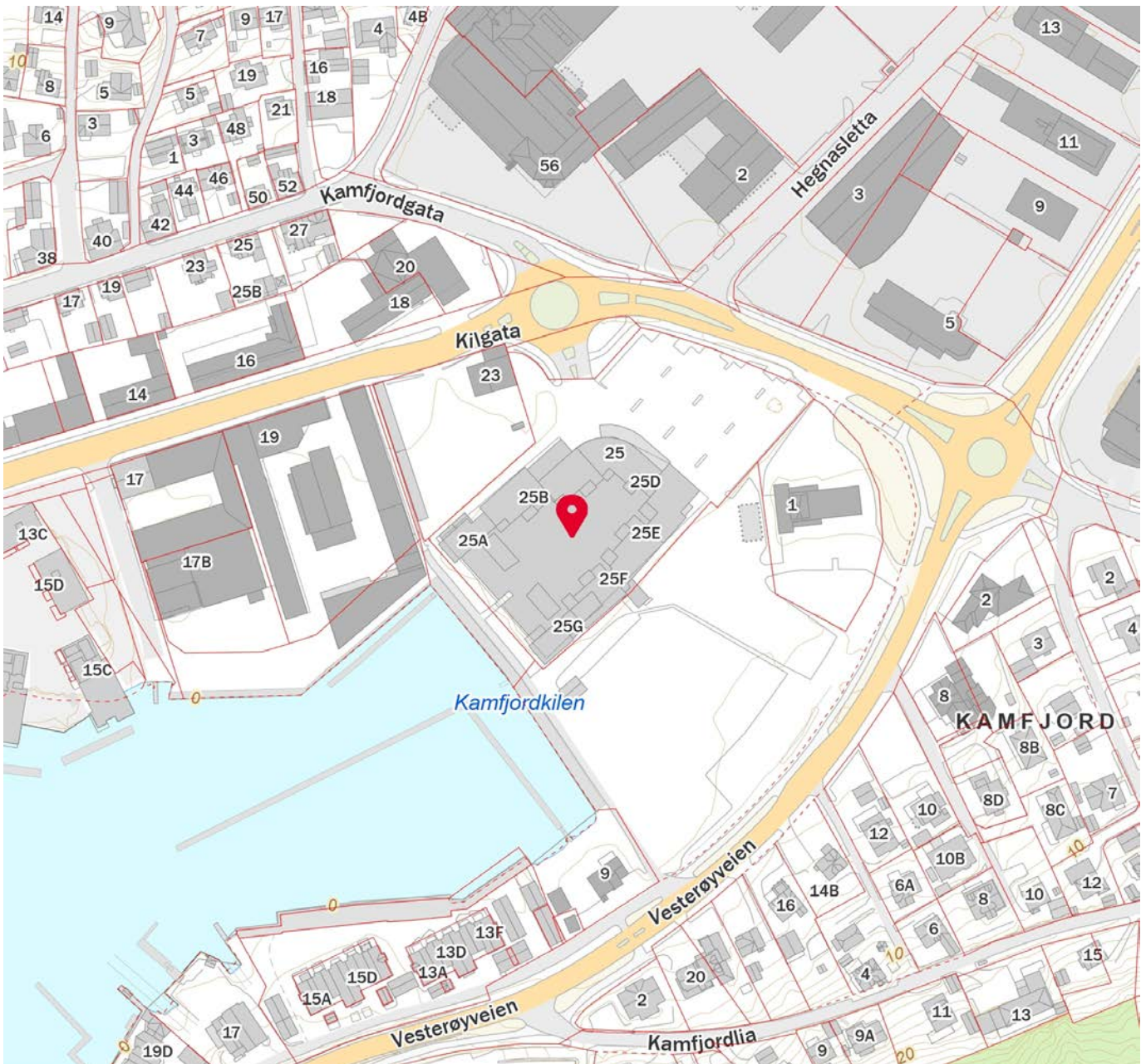
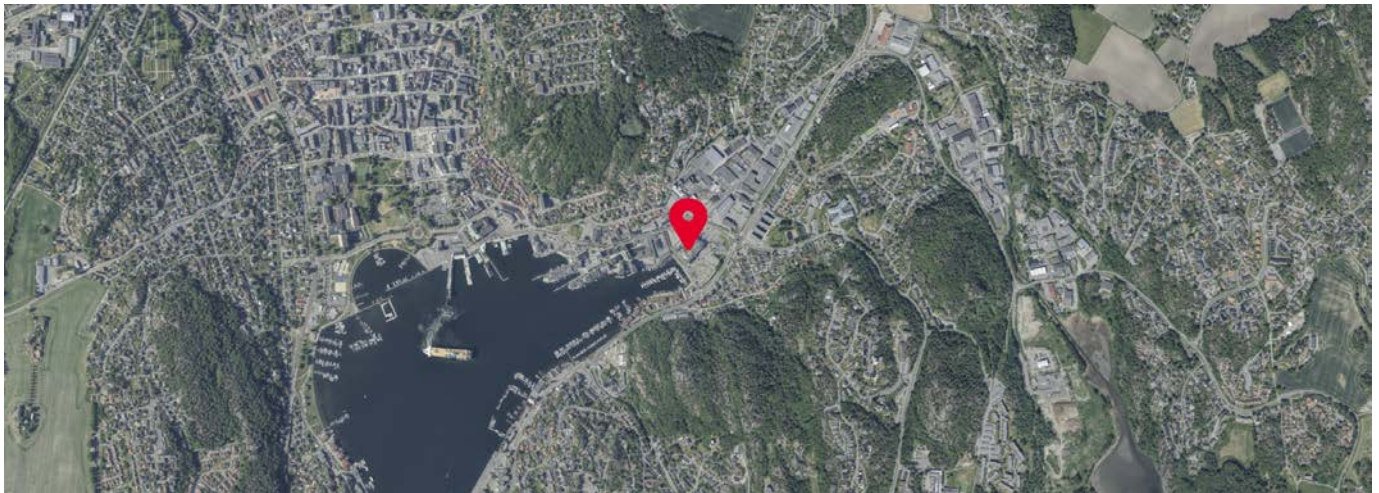
0%

57%

Gamlebyen/Grønli
Sandefjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	175	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	24
Adresse	Kilgata 25E, 3217 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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 9 757 m ² BestemmelseOmrådenavn Byromstrategi 3 KPBestemmelseHjemmel innhold utbyggingsavtale
	Delareal 9 757 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende Områdenavn BS
	Delareal 2 294 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal	4 511 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	8 271 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	9 757 m ²
KPHensynsonenavn	H410_1
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	8 746 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19670003
Navn	Kamfjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1967
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19670003.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19670003_best.pdf
Delarealer	Delareal 86 m ²
	Formål Bensinstasjon
	Delareal 96 m ²
	Formål Parkeringsplass
Id	19960008
Navn	Kamfjordkilen - Kilgata 25
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1996
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19960008_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19960008.pdf
Delarealer	Delareal 5 048 m ²
	Formål Bolig/Forretning
	Delareal 270 m ²
	Formål Kai
	Delareal 3 720 m ²
	Formål Annet fellesareal
	Utdyp. Felles avkjørsel, parkering
Id	20010003
Navn	Kilenområdet

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.2001
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokSandefjord/planbeskrivelse/Samlet_saksframstilling_Kilenomrâdet_Bystyret2001.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/20010003_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/20010003.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Kontor/Industri Feltnavn H
	Delareal 348 m ² Formål Kjørevei
Id	20010004
Navn	Kilgata
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.2001
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokSandefjord/arealplan/kart/20010004.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokSandefjord/bestemmelser/20010004_best.pdf
Delarealer	Delareal 179 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220015
Navn	Hvalfangstmonumentet via Kamfjordkilen til krysset Framnesveien/ Vesterøyveien
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



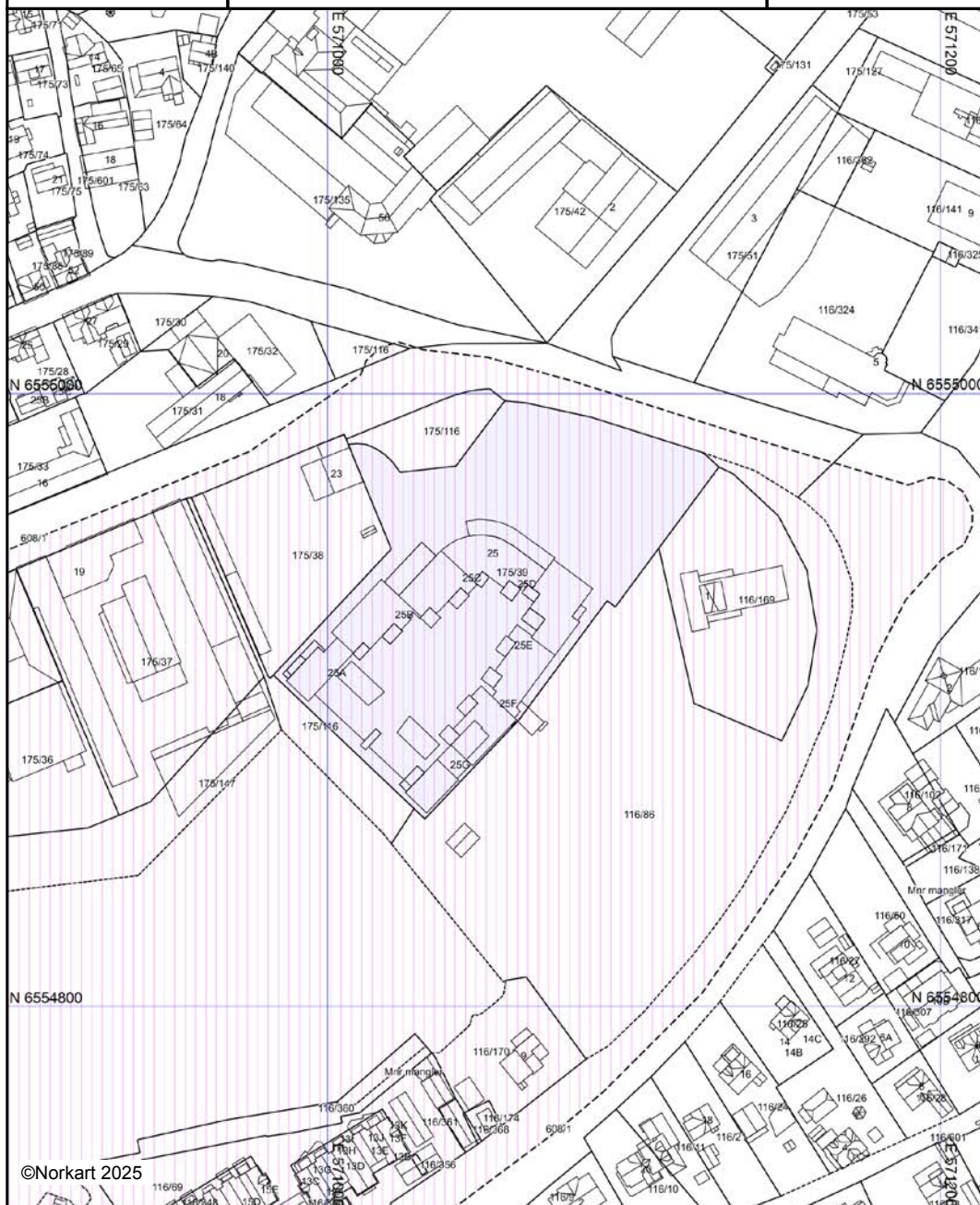
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 175/39/0/24
Adresse: Kilgata 25E
Utskriftsdato: 19.03.2025
Målestokk: 1:2000



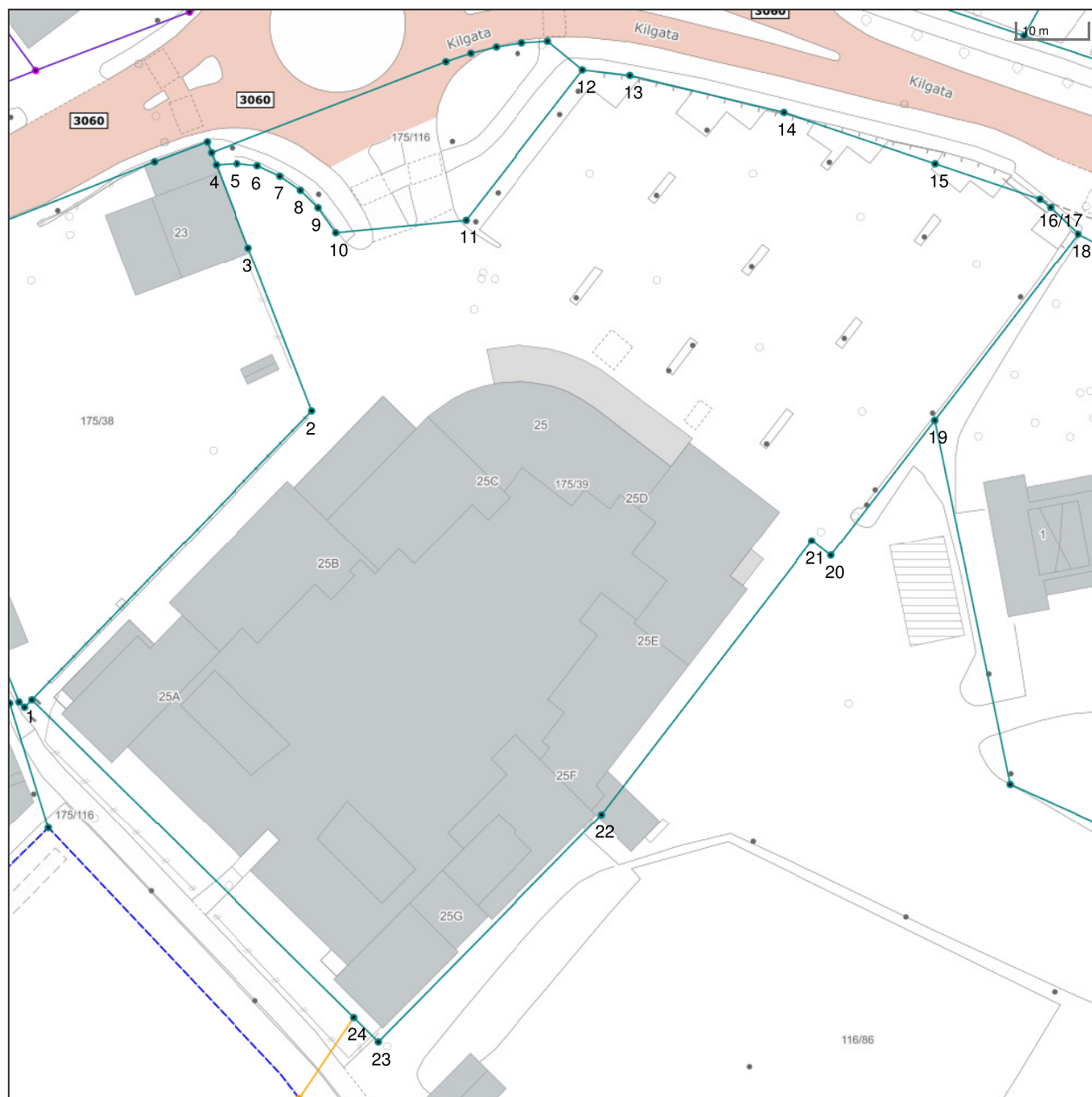
UTM-32



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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 175/39//24



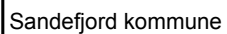
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 756,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6554928,96	Øst	571051,62

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6554908,18	570982,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,33	
2	6554949,33	571020,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,32	
3	6554971,99	571011,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,50	
4	6554983,52	571006,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,46	
5	6554983,75	571009,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
6	6554983,51	571012,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
7	6554982,11	571015,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
8	6554980,2	571018,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
9	6554977,81	571021,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
10	6554974,37	571023,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
11	6554976,44	571041,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,33	
12	6554997,73	571057,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,60	
13	6554997,08	571064,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68	
14	6554992,33	571086,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,15	
15	6554985,55	571107,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,43	
16	6554980,88	571122,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,47	
17	6554979,77	571123,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
18	6554976,11	571127,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
19	6554949,63	571108,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,95	
20	6554930,47	571093,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,84	
21	6554932,47	571091,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
22	6554893,59	571062,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,37	
23	6554861,23	571031,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,61	
24	6554864,57	571028,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	



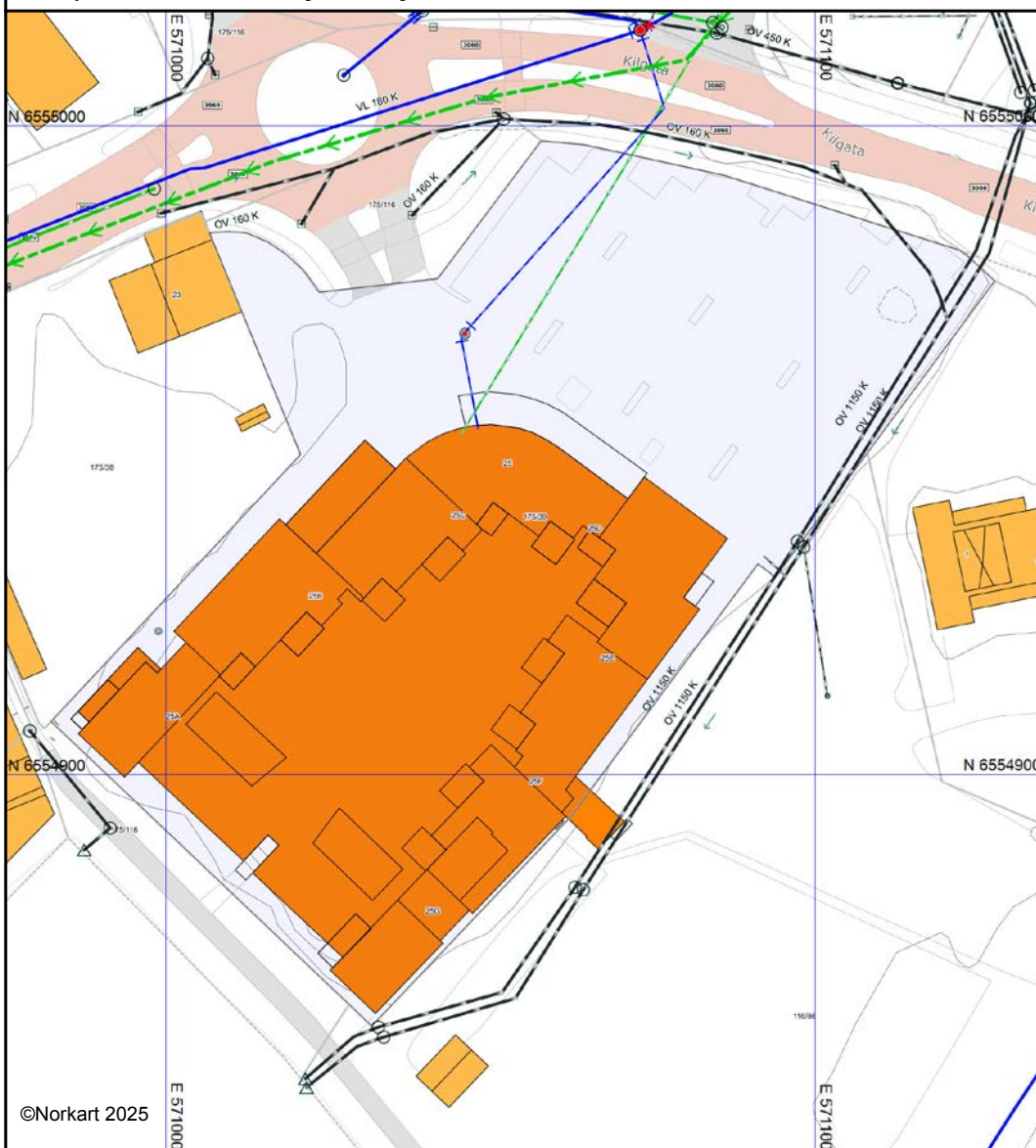
Eiendom: 175/39/0/24
Adresse: Kilgata 25E
Dato: 19.03.2025
Målestokk: 1:1000



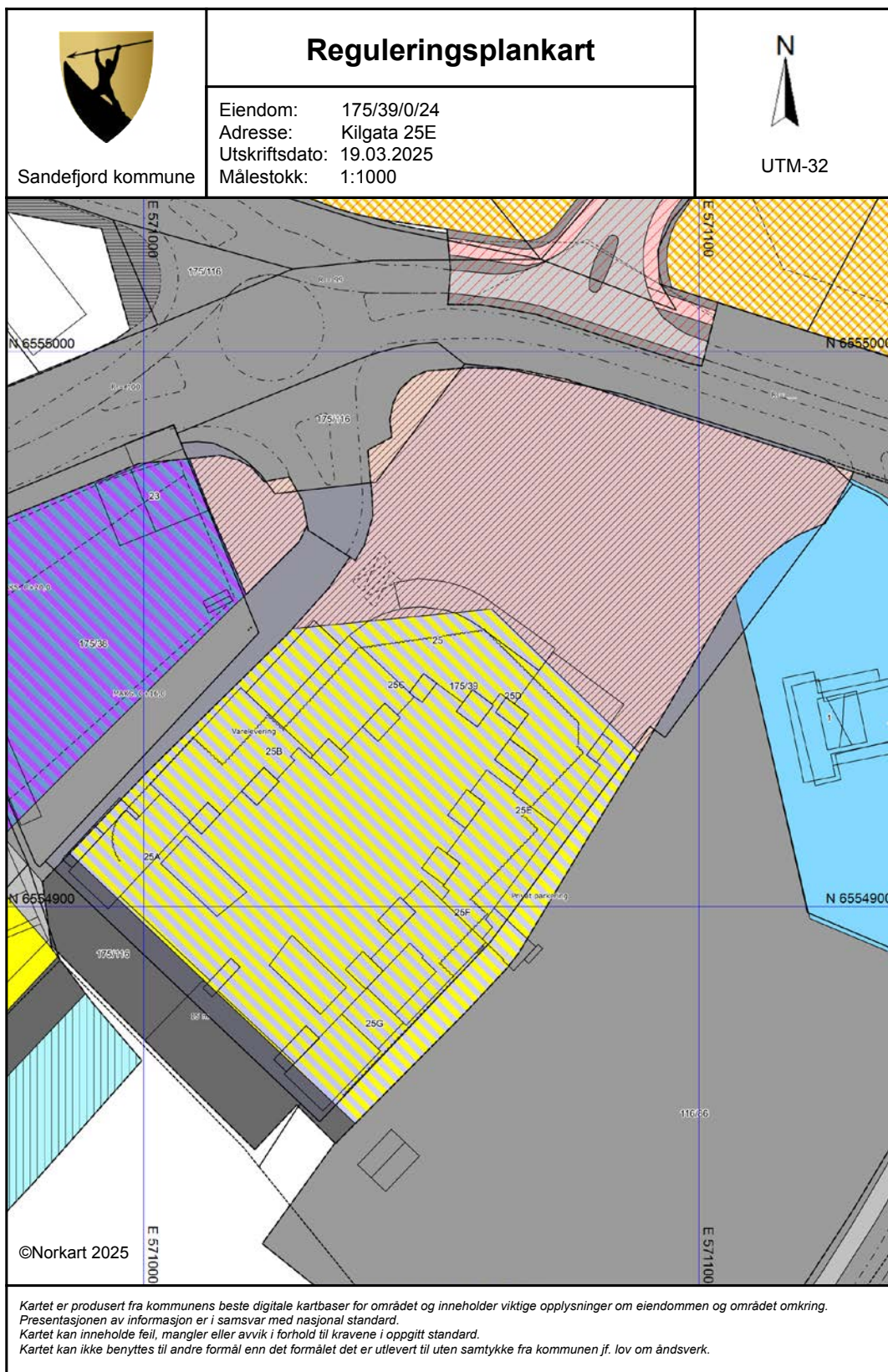
UTM-32

-  Vannledning
 Overvannsledning
 Kum
  Hydrant
 Spillvannsledning
 Avløp felles
  Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



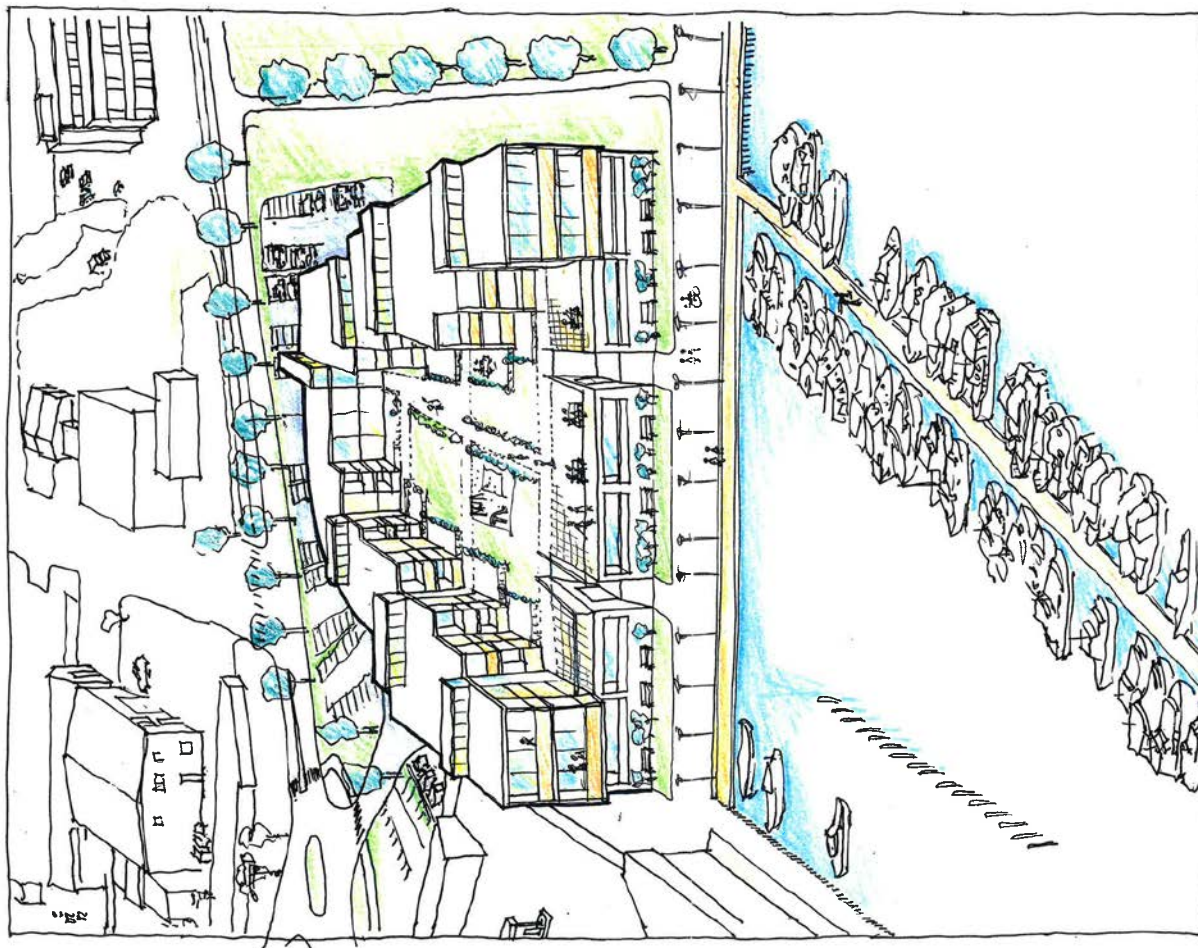
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.







SPEED INVEST A/S NÆRING OG BOLIGER		dato	09.04.96
NÆRING OG BOLIGER I KAMFJORDKILEN		mål	—
PERSPEKTIV		tegn.	07
 PV arkitekter as Kontor: Høfden, 1000, 1000, 1000		PV arkitekter as Nøstegård, 5 2205, Løren	tel. 33 18 18 03 fax 33 13 08 55 Løren, Teknologisk Senter



Sak nr. 125

KAMFORDKILEN - SANDEFJORD
SPEED INVEST AS NÆRING OG BOLIGER

TEGNINGSNIVÅ: RAMMEAVTALE TITTEL: PERSPEKTIV

DATE: 15.09.97, SIGN: OR/AGNA

SIVILARKITEKT MÅNÅL OLAV ROALD
I SAMARBEID MED
POTHARK ANS

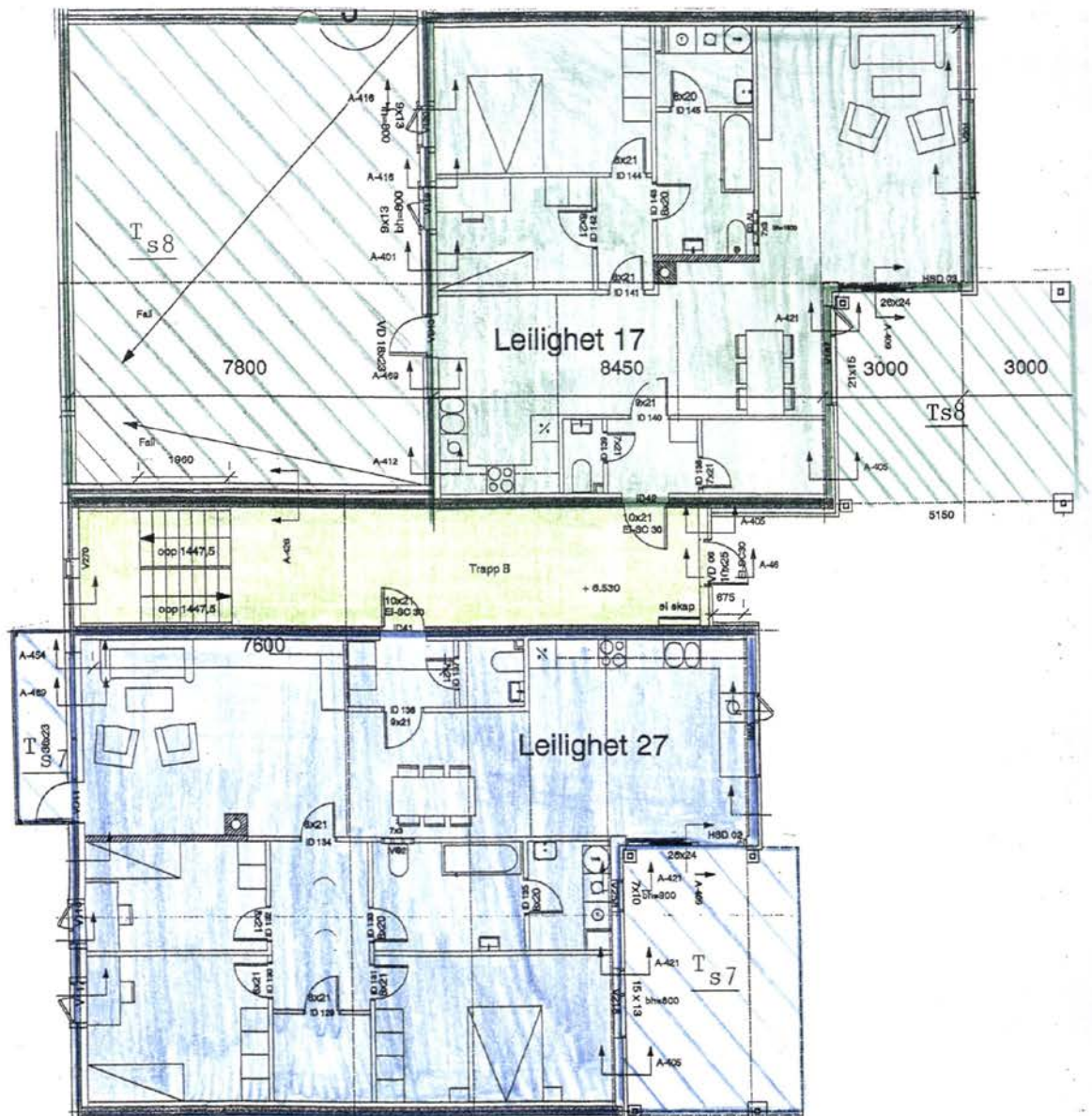
Sandefjord kommune
Tegnet av

15.09.97, 1997

Bygn. & arealplanst.

Sandefjord kommune
Teknisk etat

02 JUNI 2000



Fellesarealer Seksjon 7 Seksjon 8

Målestokk 1:133



SPEED INVEST A/S NÆRING OG BOLIGER		dato	27. 1. 97
NÆRING OG BOLIGER I KAMFJORDKILEN		mål	FORMINSKET
FASADER OG SNITT		tegn.	05
 PV arkitekter as Bentzen Petersen Søren Sørensen		PV arkitekter as Norsergt. 8 3158 Lørvik	Tlf. 33 18 18 09 Fax 33 13 06 55 Lørvik Tekniske Sentre



INDRE HAVN AS	
KILGT. 25	
HOVEDPROSJEKT	
☒ FORELØP ☐ ANMELDelse ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET	
Fasade nord	
1:200	
A 305	
Dato: 07.11.07 Tegnet av: AG Kontrollert av: KA	
Sandefjord kommune OLA ROALD Bygghetning 1:200 07.11.07	



INDRE HAVN AS	
KILGT. 25	
HOVEDPROSJEKT	
☒ FORELØP ☐ ANMELDelse ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET	
Fasade syd	
1:100	
A 306	
Dato: 07.11.07 Tegnet av: KA Kontrollert av: AG	
Sandefjord kommune OLA ROALD Bygghetning 1:100 07.11.07	



Sandefjord kommune
Teknisk etat
11 NOV. 1997
Bygn. & arealplansek.



SPEED INVEST A/S NÆRING OG BOLIGER dato 09.04.96

NÆRING OG BOLIGER I KAMFJORDKILEN mål -

PERSPEKTIV tegn. 07

PV arkitekter as
Horten, Tvedestrand, Jørn, Hestad, Skjold, Moe

PV arkitekter as
Horten, Tvedestrand, Jørn, Hestad, Skjold, Moe
3256 Løren

Tlf. 33 18 18 09
Fax 33 13 08 55
Løren Tekniske Senter



Sandefjord kommune
Teknisk etat
02 JUNI 1998
Bygn. & arealplansek.

INDRE HAVN AS	
KILGT. 25	
HOVEDPROSJEKT	
Status	
☒ FORELØP ☐ ANMELDelse ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET	
Fasade syd	
1:100	
A 306	
Dato for siste endring 26.05.98 15:15	
Dato 07.11.97	
Kategori KA	
Ansatt AG	
OLA ROALD Arkitekt Postboks 100 4001 SANDVANG TELF. 02-91 10 10 FAX 02-91 10 11	
P	Ytterste Prosjekter: AR
A	A. S. Torgersen, Arkitekt
B	Bygningsingeniør
V	Bygningsingeniør
E	Bygningsingeniør



Byggherre	INDRE HAVN AS
Prosjekt	KILGT. 25
Del av prosjekt	HOVEDPROSJEKT
Status	☐ FORELOPIG ☒ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ ANBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET
Titel	Perspektiv fra kai
Tegningsnavn	
Del av bygg	
Bygning	
Tegningsnummer	A 307
Revisjon	
Dato for siste revisjon	
Dato	08.06.98
Tegnet av	AG
Arbeidet av	KA
	NYILARBEIDST MÅL OLA ROALD FATHENLATT 80 174 000000 110 1000000 TLF. 33 31 64 71 FAKS 33 31 12 70 E-MAIL: roald@fuchsbach.no
P Vestfold Prospektiv A/S v. R. Fagerli, Birkhus Siv ark. MÅL: Ole Roald FUCHSBACH	Tlf. 33300000 Vik 33 31 64 71 Vik 33 31 12 70
B Børre-Bygg AS, v. Huseby	Tlf. 33400000
V Havn Prospektiv AS, v. Huseby	Tlf. 33311100
E AC Engineering as v. Andersen	Tlf. 33400000

Regnskapskontoret Stokke AS

Skogveien 2 B
3160 Stokke

Vår ref: 1311250045
Sandefjord, 19.03.2025

Megleropplysninger på Kilgata 25E - gnr. 175, bnr. 39, snr. 24 i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anne Marie Lystad	Kilgata 25 E, 3217 Sandefjord	17.12.1947

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

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	JØRGEN EINERKJØR	90661432	JØRGENEIN@HOTMAIL.COM		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	175	39	24	Sandefjord	
Sameiets org.nr:	988 591544		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	1/A		Festekontrakten utløper:		1/A
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
			Kfr styret		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	KLP skadeforsikring				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
	Kfr styret				

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer: <i>kfr styret</i>		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		<i>Følger med</i>			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr <i>varierer</i>	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>kfr styret</i>		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>se vedtekter pkt 4</i>
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>1/A</i>					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>1/A</i>		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? <i>1/A</i>			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>1958, NB er kun overandregjeld pr 31/12/24</i>			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr <i>630 795,23</i>		Kr <i>18026</i>
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>3417</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: <i>TV/Bredbånd, vaskemaskin, renhold, forsikring og div utgifter fellesareal, Regnskap, strøm</i> <i>20 hver mnd</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>kfr styret.</i>
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>0,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0,-</i>

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1500;	Kontonummer for betaling: 1506.03.54.550
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3000; inkludert	Kontonummer for betaling: 1503.25.45472
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: De som ikke vil være med på dugnad, må betale kr 2000; i sird, faktura kommer på det isofall.			

For Regnskapskontoret Stokke AS

19/3/25, Stokke
Sted, dato

Maja Røed Lunde
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Martine Skaara

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



Årsregnskap 2023

Eierseksjonssameiet Indre Havn

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 591 544

RESULTATREGNSKAP

ERSEKSJONSSAMBIET INDRE HAVN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 040 698	1 310 536
Sum driftsinntekter		1 040 698	1 310 536
Annen driftskostnad		1 046 310	1 142 148
Sum driftskostnader		1 046 310	1 142 148
Driftsresultat		-5 612	168 388
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad		-5 612	168 388
Årsresultat	1	-5 612	168 388
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-5 612	168 388
Sum overføringer		-5 612	168 388

BALANSE			
EIERSEKSJONSSAM EIER INDRE HAVN			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		37 472	41 758
Sum fordringer		37 472	41 758
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	395 784	541 528
Sum omløpsmidler		433 256	583 285
Sum eiendeler		433 256	583 285

BALANSE

EIERSEKSJONSSAM E IET INDRE HAVN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		386 529	392 140
Sum opptjent egenkapital		386 529	392 140
Sum egenkapital	1	386 529	392 140
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 877	172 077
Annen kortsiktig gjeld		23 850	19 068
Sum kortsiktig gjeld		46 727	191 145
Sum gjeld		46 727	191 145
Sum egenkapital og gjeld		433 256	583 285

Styret i Eierseksjonssameiet Indre Havn

Jørgen Enerkjær
styreleder

Gjert-Rune Johansen
styremedlem

Boye Pettersen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	0	0	0	392 140	392 140
Årets resultat				-5 612	-5 612
Pr 31.12.2023	0	0	0	386 529	386 529

Note 2 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

RESULTATREGNSKAP - ARBEIDSREGNSKAP 2023

BIFERSEKJONSSAMBEIET INDRE HAVN

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER						
10 Salgsinntekt						
3100 Inntekt felleskostnader	-934 536	-1 024 698	0	0	-1 024 698	-90 162
3110 Ekstra innbetaling 2022	-360 000	0	0	0	0	360 000
3120 Inntekt vaktmestertillegg	-16 000	-16 000	0	0	-16 000	0
	-1 310 536	-1 040 698	0	0	-1 040 698	269 838
19 Sum driftsinntekter	-1 310 536	-1 040 698	0	0	-1 040 698	269 838
70 Annen driftskostnad						
6340 Strøm/nettleie	116 429	128 689	0	0	128 689	12 260
6360 Fønhold	40 125	39 750	0	0	39 750	-375
6361 Vaktmestertjenester	88 596	93 442	0	0	93 442	4 846
6510 Kjøp av utstyr/verktøy	1 668	4 767	0	0	4 767	3 099
6520 Snørydding/strøing	8 717	12 843	0	0	12 843	4 126
6554 TV-kanaler/bredbånd	137 808	137 809	0	0	137 809	1
6561 Lyspærer/lysrør m.v.	0	249	0	0	249	249
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	89 856	246 940	0	0	246 940	157 084
6601 Anleggsgartner	40 646	43 286	0	0	43 286	2 640
6602 Internkontroll elektro	66 750	14 820	0	0	14 820	-51 930
6603 Rep/vedl. utearealer	51 387	5 378	0	0	5 378	-46 009
6604 Rep. og vedlikehold ventilasjon	9 476	0	0	0	0	-9 476
6605 Rep/vedlikehold/ anskaffelser b	174 404	25 712	0	0	25 712	-148 692
6606 Kontrakt taktekking ihht tilsta	1 489	0	0	0	0	-1 489
6607 Rep. og vedlikehold lås, beslag	34 745	1 647	0	0	1 647	-33 098
6610 Blomster,pynt,div.fellesareale	17 660	2 003	0	0	2 003	-15 657
6620 Service/ vedlikehold heis	69 630	89 137	0	0	89 137	19 507
6621 Heisalarm	9 505	9 987	0	0	9 987	481
6622 Service/vedlikehold garasjeport	0	12 946	0	0	12 946	12 946
6623 Serviceavt. sprinkleranl. garas	21 035	29 855	0	0	29 855	8 819
6624 Serviceavtale Pelias Skadedyrko	3 351	0	0	0	0	-3 351
6626 Heiskontroll	13 313	0	0	0	0	-13 313
6690 Rep. og vedlikehold gressklippe	107	3 096	0	0	3 096	2 989
6700 Regnskapshonorar	53 916	54 607	0	0	54 607	692
6800 Kontorrekvisita	910	379	0	0	379	-531
6905 Telefon heis	838	0	0	0	0	-838
6940 Porto	438	150	0	0	150	-288
7420 Blomster/gaver/oppmerksomheter	310	1 455	0	0	1 455	1 145
7500 Forsikringspremie	74 862	77 595	0	0	77 595	2 733
7720 Sameiermøter/fellesarrangement	8 321	4 229	0	0	4 229	-4 092
7770 Bank og kortgebyrer	2 954	2 596	0	0	2 596	-358
7771 Øreavrunding	0	1	0	0	1	1
7790 Diverse utgifter	2 904	2 945	0	0	2 945	41
	1 142 148	1 046 310	0	0	1 046 310	-95 838
79 Sum driftskostnader	1 142 148	1 046 310	0	0	1 046 310	-95 838
80 Driftsresultat	-168 388	5 612	0	0	5 612	174 000
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
160 Resultat før skattekostnad	-168 388	5 612	0	0	5 612	174 000
280 Årsresultat	-168 388	5 612	0	0	5 612	174 000
OVERFØRINGER						
320 Avsatt til annen egenkapital						
8968 Overføringer udisponert vinning	168 388	0	0	5 612	-5 612	-174 000
	168 388	0	0	5 612	-5 612	-174 000
350 Sum overføringer	168 388	0	0	5 612	-5 612	-174 000

BALANSE - ARBEIDSREGNSKAP 2023

BERSEKJONSSAMBIET INDRE HAVN

	I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
EIENDELER						
OMLØPSMIDLER						
FORDRINGER						
615 Andre kortsiktige fordringer						
1743 Forskuddsbetalt forsikring	41 758	37 472	0	0	37 472	-4 286
	41 758	37 472	0	0	37 472	-4 286
625 Sum fordringer	41 758	37 472	0	0	37 472	-4 286
655 Bankinnskudd, kontanter o.l.						
1920 Bankinnskudd - konto 1506.03.54	541 528	395 784	0	0	395 784	-145 744
	541 528	395 784	0	0	395 784	-145 744
660 Sum omløpsmidler	583 285	433 256	0	0	433 256	-150 030
665 Sum eiendeler	583 285	433 256	0	0	433 256	-150 030
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
OPPTJENT EGENKAPITAL						
695 Annen egenkapital						
2050 Sameiets egenkapital	-392 140	-392 140	5 612	0	-386 529	5 612
	-392 140	-392 140	5 612	0	-386 529	5 612
705 Udisponert resultat	0	5 612	0	5 612	0	0
710 Sum opptjent egenkapital	-392 140	-386 529	5 612	5 612	-386 529	5 612
715 Sum egenkapital	-392 140	-386 529	5 612	5 612	-386 529	5 612
GJELD						
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE						
KORTSIKTIG GJELD						
780 Leverandørgjeld						
2400 Leverandørgjeld	-172 077	-22 877	0	0	-22 877	149 199
	-172 077	-22 877	0	0	-22 877	149 199
800 Annen kortsiktig gjeld						
2960 Annen påløpt kostnad	-19 068	-23 850	0	0	-23 850	-4 781
	-19 068	-23 850	0	0	-23 850	-4 781
810 Sum kortsiktig gjeld	-191 145	-46 727	0	0	-46 727	144 418
820 Sum gjeld	-191 145	-46 727	0	0	-46 727	144 418
850 Sum egenkapital og gjeld	-583 285	-433 256	5 612	5 612	-433 256	150 030

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET
INDRE HAVN
Organisasjonsnummer 987 591 544

med endringer vedtatt i Årsmøtet 25. april 2022

§ 1 GENERELT

Eierseksjonssameiet Indre Havn, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 175, bnr. 39 i Sandefjord, består blant annet av en boligdel med bygningsmessige tilleggsarealer (boder og garasjeplasser) og en næringsdel uten bygningsmessige tilleggsarealer. Delene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta, men også å separere og klargjøre de forskjellige bruksområders interesser og behov. Se særlig nedenfor §§ 4 og 6.

Vesentlige deler av utearealene – kundeparkering for forretningene og andre, reserverte parkeringsplasser – er tillagt som tilleggsdel til og omfattes av næringsseksjonen.

Sameiet består for øvrig av fellesarealer.

§ 2 RETTLIG RÅDIGHET

1. En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet som disponerer en bod samt en garasjeplass som tilleggsdel, slik som vist i reseksjoneringsbegjæringen for eiendommen.

Næringsseksjonen består av de resterende sameieandeler i eiendommen, dvs. næringsarealer tilleggsdeler i form av en vesentlig del av utearealene og parkeringsplasser med angitt formål, ref. reseksjoneringsbegjæringen for eiendommen.

2. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen, jfr. også eierseksjonsloven § 23.
3. Eierseksjonen omfatter sameierens samtlige rettigheter og den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.

4. Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie, men styret ved forretningsfører skal holdes informert. Kortidsutleie settes til maksimum 60 dager pr. år, 30 dager sammenhengende.

5. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering og underretning til styret.
6. Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

§ 3 FAKTISK RÅDIGHET

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdelar, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Brukeren må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan – eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende – føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
3. Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, altan samt rekkverk, takrenner som hører til vedkommende sameierseksjon. I tillegg kommer låser og nøkler, elbil-installasjon i garasjen, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon. Sameiet, ved styret, skal varsles om alle slike endringer og således ha separat oversikt over hvilke endringer eier kan gjøre, og styret er ansvarlig for å vedlikeholde oversikten, bilag 1.
5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan Årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning. Dog skal arbeidene utføres i henhold til byggforskrifter, offentlig regelverk og ikke gå utover bærende konstruksjoner i bygget og forøvrig ikke innebære risiko for skader på andre seksjoner, tilleggsdelar eller fellesarealer.
7. Fasadeendringer, dvs. innsetting av vinduer, utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, screens, varmepumper eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret er informert. Styret kan også be om arkitektvurdering av endringen. Ved tvil og i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver, fremmes saken for Årsmøtet. Det må foreligge nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene. Styret og Årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) utstyrer fasadene med reklame- og markedsføringsutstyr.
8. Sameier skal gi styret adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av alle typer installasjoner.
9. Sameier plikter å påse at rømningsvei /trappeoppgang som er i tilknytning til seksjonen ikke blokkeres

§ 4 FELLESUTGIFTER

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter reglene i denne paragraf. For felles ansvar og forpliktelser hefter likevel den enkelte sameier utad pro rata i forhold til sin sameiebrøk.
2. Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet og hvis det er saklig grunnlag for det – først fordeles mellom nærings- og boligseksjonene. Mellom gruppene fordeles kostnadene etter bruk og nytte. Kostnader som ikke fornuftsmessig lar seg fordele på denne måte, fordeles etter sameiebrøken.

Blant boligseksjonene fordeles alle utgifter som ikke har direkte relasjon til de innbyrdes verdiforhold mellom disse likt. Utgifter som er verdiavhengige; s.s. forsikring mot bygningsskade, fordeles etter sameiebrøken.

3. Eventuelle kostnader som ikke lar seg fordele etter hovedregelen i nr. 2 foran fordeles på samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken.
4. Av kostnader som ikke skal fordeles på samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken eller hvor særskilt fordeling er fastsatt, nevnes nedenfor enkelte særskilte forhold. Oppstillingen er imidlertid ikke uttømmende eller endelig, og ytterligere kan og skal komme til – jfr. hovedregelen i nr. 2 foran.

- Kommunale avgifter:
Belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen.
- Utgifter til drift, reparasjon og service av heisanlegg, samt strøm til, vedlikehold og renhold av felles trappehus, ganger; og alt uteareal for boligseksjonene:
Fordeles likt på alle boligseksjonene.
- Utgifter til vaktmester:
Fordeles mellom nærings- og boligseksjonene i henhold til førte timelister for faktisk medgått tid. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene med lik del på hver.
- Utvendig vedlikehold av bygningsfasade 1. etasje fordeles mellom næringsseksjonen med 75 % og boligseksjonene med 25 % (med lik del på hver). Utvendig vedlikehold av bygningsfasade 2-5 etasje (herunder utvendig del av balkongene) fordeles på boligseksjonene med lik del på hver.
- Utgifter til sommer- og vintervedlikehold av adkomstvei og øvrige felles trafikkarealer:
Fordeles med 80 % på næringsseksjonen og 20 % på boligseksjonene. Intern fordeling på boligseksjonene foretas i henhold til nr. 2 ovenfor.

- Honorar til forretningsfører og revisor dekkes av boligseksjonene. Styret – eller hvis bemyndiget; forretningsfører – setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle arter av fellesutgifter og fordelingen av disse enten i prosent eller ved (anslått) kronebeløp på den enkelte seksjon.

Fordelingen skal være fullt ut i samsvar med ovenstående retningslinjer, og vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.

5. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et for hver særskilt fastsatt à konto beløp. Bestemmelse om samlede og den enkelte sameiers andel av felleskostnadene treffes av styret. À konto beløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
6. À konto beløpene skal betales hvert kvartal med 1/4 av den beregnede andel av årets fellesutgifter samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold mv. som faller på vedkommende sameier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente ifølge morarenteloven.
7. Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til sameierne finner således ikke sted med mindre sameiets midler overstiger enhver fornuftig avsetning til fremtidig vedlikehold. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene eller hvis Årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget – jfr. nedenfor § 7 nr. 2.3, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av à konto beløpene.
8. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle ha vært betalt, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 5 Årsmøte

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av Årsmøtet. Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte – høyst 20 – dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

2. Saker som en sameier ønsker behandlet på Årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest innen utløpet av mars.
3. Alle sameiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til sameiermøtet, og har da talerett.
4. Ekstraordinært Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære Årsmøter som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel. Bestemmelsene vedrørende ordinært sameiermøte gjelder tilsvarende.
5. Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttet innkalt til nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet – jfr. nedenfor § 7 nr. 4.

§ 6 FLERTALLSKRAV

1. I sameiet har næringsseksjonen 30 stemmer mens boligseksjonene til sammen har 36 stemmer. Hver boligseksjon gir én stemme.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, får styret fullmakt til å avgjøre saken. Unntaket er valg til styret der stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
3. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak blant annet om:
 - 3.1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - 3.2 Salg, kjøp, bortleie eller leie av annen fast eiendom enn den enkelte seksjon, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap og fellesareal.
 - 3.3 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- 3.4 Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på sameierne på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene.
- 3.5 Vedtektsendring.
- 4. Forslag og saker som i det vesentlige kun har betydning for enten næring- eller boligseksjonene må for å bli vedtatt i tillegg få minst det samme antall stemmer fra angjeldende gruppe sameiere som det som kreves for lovlig vedtak i henhold til reglene ovenfor.
- 5. Vedtak som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning kan ikke gjøres gjeldende uten at samtlige sameiere vedtaket kan gå ut over stemmer for eller senere godkjenner det.

§ 7 BEHANDLING I SAMEIERMØTET

- 1. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.
- 2. Det ordinære Årsmøtet skal – uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen;
 - 2.1 Behandle styrets årsberetning.
 - 2.2 Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.
 - 2.3 Behandle budsjett med fastsettelse av bidrag til fellesutgiftene.
 - 2.4 Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
 - 2.5 Velge styre.
 - 2.6 Velge revisor (se § 11).
- 3. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle sameiere med kjent emailadresse med mindre sameier har bedt om utskrift. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøtet.
- 4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttet innkalt til nytt Årsmøte til avgjørelse av forslaget.
- 5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 STYRET

1. Sameiet ledes av et styre på tre til fem medlemmer som ikke behøver å være sameiere og som velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges et varamedlem.
2. Valget bør, dersom det fremkommer ønsker om det, innrettes slik at både bolig- og næringsseksjonene er representert i styret.
3. Styremedlem tjenestegjør i to år. Gjenvalg kan foretas.
4. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
5. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder dersom styrets leder ikke er til stede.
6. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
7. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og referatet godkjennes i påfølgende styremøte

§ 9 STYRETS OPPGAVER

1. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes 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. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. Bestemmelsen i § 6 nr. 5 ovenfor gjelder tilsvarende for styrets vedtak.

§ 10 FORRETNINGSFØRER

1. Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å engasjere og/eller ansette, samt si opp forretningsfører, utarbeide instruks for

forretningsføreren, fastsette hans lønn eller annen godtgjørelse, samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

2. Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 2 år.

§ 11 REGNSKAP OG REVISJON

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder driftsregnskap og årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene i lov om regnskapsplikt mv. av 13.05.1977 nr. 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.
2. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
3. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov om revisjon og revisorer av 14.03.1964 nr. 2 gjelder så langt de passer.

§ 12 MISLIGHOLD

1. Dersom en sameier ikke betaler den fastsatte andel til driften av sameiet til fastsatt tid og for øvrig misligholder sine plikter overfor sameiet, er dette å betrakte som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke innen 14 dager etter skriftlig advarsel beriktes. Kravet om advarsler gjelder ikke dersom sameiernes oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere.
2. Ved mislighold av eier, eller bruker som ikke er sameier, har sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos sameieren etter tvangsfullbyrdslovens regler.
3. Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret pålegge vedkommende sameier å selge seksjonen.

§ 13 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

1. Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2. Årsmøte eller styre eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 nr. 32 eller den lov som erstatter denne loven, kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Bilag:**1.Prinsipper for vedlikehold**

Bilag 1

Prinsipp for fasadeendringer på Kilgata 25

- Beboere har kun råderett over fasaden på utsiden av egen boenhet
- Det er ikke anledning til å skifte farge på vinduer, dører, rekkverk etc.
- Beplantning i fellesarealet er sameiets eiendom, uavhengig av hvem som i sin tid finansierte beplantningen, f.eks. hekker rundt terrasser. Sameiet tar ansvaret for vedlikeholdet, og det er ikke anledning til å skifte hekk uten godkjenning fra styret, men sameiet tar i så tilfelle kostnadene.
- Dersom noen ønsker å utføre større eller mindre endringer, har beboer opplysningsplikt overfor styret. Dette gjelder også dersom endringen står på listen over «godkjente» endringer. På denne måten reduserer vi risikoen for misforståelser og sikrer at sameiet har oversikt over hva som gjøres med bygg og utearealer.
- Styret kan pålegge beboere å søke kommunen om tillatelse til fasadeendring, og det skal i så fall legges frem skriftlig tilbakemelding fra kommunen før videre prosess.
- Godkjenning fra kommunen er ikke tilstrekkelig grunnlag for å utføre endringer. Styret beslutter om saken skal legges frem for årsmøte, fortrinnsvis etter en høringsrunde blant de som blir direkte berørt av endringen.
- Dersom endringen er søknadspliktig, må saken fremmes for årsmøtet som eventuelt gir endelig godkjenning

Endringer som anses å være «godkjente», men med opplysningsplikt

- Senke rekkverk på veranda
- Male tak under veranda – NB! Merk fargevalg
- Skifte dekke på veranda
- Sette glass bak spiler i rekkverk
- Takrenner på veranda – NB! Merk overflatebehandling
- Markiser, screens og persiener – merk farge
- Varmepumper kan monteres, men ønsket må gjennom en godkjenningsprosess der gjenboere skal bli hørt

Kostnadsdekning ved vedlikehold

Det har ikke vært klare og entydige rammer for hva sameiet skal dekke av vedlikehold og hva den enkelte sameier selv må dekke. Sameiet dekker kostnader der det har vært uklarheter, men fra og med årsmøtet 2020 dekkes kostnadene i tråd med nedenstående prinsipper.

Eier

- Vinduer og verandadører, inklusiv beslag og tetninger.
- Dekke på verandaer samt tetting av veranda, inklusiv beslag og tetting mot yttervegger
- Maling av vinduer med enkel tilgang (f.eks. fra atrium, veranda)
- Eventuelle takrenner på veranda
- Vifte og ventilasjon i leiligheten

Sameiet

- Alle fellesområder ute og inne, inklusiv ytterdører til fellesområder
- Tak og yttervegger samt nedløp
- Utvendig maling av vinduer som ikke er lett tilgjengelig
- Pipeløp, vifter for pipe, og utløp for ventilasjon

Maja Røed Lohne

Fra: Jørgen Einerkjær <JOEEIN@siv.no>
Sendt: 30. juni 2020 08:41
Til: Maja Røed Lohne
Emne: Re: Kilgaten 25 Dokumenter

Vi har ingen husordensregler, faktisk. Vi er enige om at Kardemommeloven fungerer godt hos oss.
Jørgen

30. jun. 2020 kl. 07:35 skrev Maja Røed Lohne <maja@rsk.no>:

Flott, takk!

Har du også kopi av husordensreglene?

Med vennlig hilsen

Maja Røed Lohne
Regnskapsmedarbeider
Regnskapskontoret Stokke AS
Borgeskogen 48
Postboks 60, 3161 STOKKE
+47 46 86 20 56
maja@rsk.no

<image001.jpg>

Fra: Jørgen Einerkjær [mailto:JOEEIN@siv.no]
Sendt: 29. juni 2020 20:17
Til: Maja Røed Lohne <maja@rsk.no>
Emne: Kilgaten 25 Dokumenter

Heil
Her er dokumentene vi avtalte. Håper det er i tråd med «forventningene»
Jørgen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering 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 ikraftttredelse 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: Kilgata 25E
3217 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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