

A modern interior room with a grey armchair, a potted plant, a lamp, and a pouf. The room has a dark green wall and a window. The armchair is light grey with a patterned cushion. The potted plant is green and leafy. The lamp is a dark, dome-shaped table lamp. The pouf is a large, round, brown leather ottoman with white stitching. The floor is light-colored wood. The wall is a dark, muted green. A window is on the right side of the image, showing a view of the outside. A power outlet is visible on the wall near the plant.

aktiv.

Dronningens gate 11, 3211 SANDEFJORD

**Flott 3-roms selveierleilighet midt  
i Sandefjord sentrum! Heis, egen  
terrasse og nytt bad fra 2023.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 615 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 079,-  
**Selger:** Christopher Young

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1930  
**BRA-i/BRA Total** 55/57 kvm  
**Tomtstr.:** 636.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 172, bnr. 108  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1311250105

# 3-roms midt i Sandefjord sentrum!

Velkommen til denne flotte 3-roms selveierleiligheten som ligger midt i Sandefjord sentrum! Leiligheten har to gode soverom, romslig stue med vindusrekke mot hyggelige Dronningens gate, pent baderom fra 2023, kjøkken og egen terrasse!

Badeværelset er nylig renoveret i 2023, og fremstår som moderne og innbydende. Leiligheten har heis i bygget for enkel adgang, samt egen bod i kjelleren for ekstra oppbevaringsplass.

Fra den private terrassen kan du nyte fine dager og kvelder i sentrum, med kort vei til butikker, restauranter og offentlig kommunikasjon. Dette er en flott mulighet til å bosette seg i en attraktiv beliggenhet med alle fasiliteter rett utenfor døren.

Leiligheten er perfekt for enslige, samboerpar, førstegangskjøpere eller for de som ønsker et sentralt utleieobjekt.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 45  |
| Egenerklæring .....     | 63  |
| Nabolagsprofil .....    | 69  |
| Andre vedlegg .....     | 74  |
| Budskjema .....         | 130 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Gang, bad/vaskerom, soverom 1, kjøkken, soverom 2

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten:

Areal 3. etg.

Gang: 4,3 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4,1 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 8,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 6,2 m<sup>2</sup>

Stue: 18,6 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8,9 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.

Bod: 2,4 m<sup>2</sup>

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

Kommentar: På godkjente og byggemeldte tegninger er det tegnet inn en garderobe der det i dag er etablert et soverom.

Eier har fått svar fra kommunen at dette tiltaket ikke er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester:

Nytt bad i 2023 og elektriske arbeider i forbindelse med oppussing i 2024.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

636.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles for sameiet og er for det meste bebygget.

### **Beliggenhet**

Å bo i Sandefjord sentrum betyr å ha alt du trenger rett utenfor døren. Her finner du et mangfold av butikker, kaféer og restauranter som gjør hverdagen både enkel og hyggelig. For deg som pendler, er både buss og tog lett tilgjengelig, og med kort vei til Sandefjord Lufthavn Torp er det enkelt å reise både innenlands og utenlands.

Sentrum byr på et rikt kulturliv med konserter, kino, teater og utstillinger på Hjertnes Kulturhus, samt et levende havnemiljø med uteserveringer og hyggelige møteplasser. Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til vakker natur og rekreasjonsmuligheter. Badeplasser, kyststier og parker gir innbyggerne anledning til å nyte frisk luft og rolige omgivelser, selv i sentrum. Bugårdsparken og Preståsen er populære områder for både mosjon og avslapning.

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

Dette er et område som passer perfekt for deg som ønsker å bo urbant, men samtidig ha tilgang til grønne omgivelser og sjøen. Her får du en lettvinthverdag, gode opplevelser og et trygt bomiljø – ideelt for førstegangskjøpere, par eller enslige som ønsker å bo sentralt.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består av boligblokk bebyggelse og forretninger.

### **Offentlig kommunikasjon**

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

Tog: Sandefjord stasjon ca. 0.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 13 min med bil.

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Rapporten omfatter selveier leilighet i 3. etg i boligblokk oppført i mur-/betongkonstruksjon, med næringslokaler på grunnplan. Bygget er opprinnelig fra 1930. Besiktet leilighet ble seksjonert og renoveret i 1999/2000. Det medfølger en bod på 2,4 m<sup>2</sup> i felles bodrom. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kungjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

### **UTVENDIG**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008, 2006 på kjøkken og 2019 på bad. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på 10 m<sup>2</sup> (4,89 x 1,98) med utgang fra stue. Terrassebord i trykimpregnet tre. Liggende spilerekkverk på 81 cm. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningene vurderes der slike planer foreligger.

### **INNENDIG**

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater og malt strie. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i begge soverommene. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå. Ogradonmålinger er ikke relevante. Det er innvendige malte glatte dører.

### **VÅTROM**

Badet er renoveret av fagfirma i 2023. Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenket

dusjsone med bra fall til sluk. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/ lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Arealer Gå til side Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er fra 2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra 2000. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast og stål. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Styres fra ventilator. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad. Ellers frittstående gulvovner. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2000, plassert under kjøkkenbenk. Dør calling, med automatisk døråpner montert i gang. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Dører

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

- UTVENDIG - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er synlige sprekker og løs puss på fasade ved terrasse.

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Andre installasjoner

Avvik: Ved befaringen fungerte ikke den utvendige ringeklokken, men den automatiske dørråpneren fungerte fra leiligheten. Eier opplyser at ringeklokken tidvis ikke fungerer.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Elektrisk anlegg

Avvik: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider før 2023, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Olav Rudland Kvilhaug av 25/9-2025 teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: JE Bygg / Rørleggermester T.Almankås

Beskrivelse: Avretningsmasse senket dusjsone. Fall på sluk. Smøremembran Gulvflis med 8cm sokkelflis. Lagt inn rør på side av skap. Fornyinskitt til sluk Montere dusj, blandebatteri, avløp, nytt avløp og ny kran.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Smøremembran

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: JE Bygg / Rørleggermester T.Almankås

Beskrivelse: Lagt inn rør på side av skap. Fornyinskitt til sluk Montere dusj, blandebatteri, avløp, nytt avløp og ny kran.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Moer Sandefjord/Komplett Elektro

Beskrivelse: Sluttkontroll på elektrisk anleggsdel. I forbindelse med oppgradering av bad, nye varmekabler. Moer Sandefjord. Nye lamper/skjult elektrisitet gjort av Komplett Elektro for nytt soverom i stue og eksisterende soverom.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll på elektrisk anleggsdel. I forbindelse med oppgradering av bad, nye varmekabler. Moer Sandefjord. Nye lamper/skjult elektrisitet gjort av Komplett Elektro for nytt soverom i stue og eksisterende soverom.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Sameiet har investert i oppgradering av tak samt maling av fasade.

For nærmere beskrivelse se vedlagt egenerklæringsskjema utfylt av selger.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. Etasje og inneholder følgende rom som: Gang, bad/vaskerom, kjøkken og 2 soverom

Bod i kjeller

### **Standard**

Velkommen til en lys og praktisk 3-roms leilighet i 3. etasje!

Leiligheten har et klassisk kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, frittstående hvitevarer samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg montert waterguard under kjøkkenbenk for ekstra trygghet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2000 er plassert under kjøkkenbenk.

Badet ble renoveret av fagfolk i 2023 og fremstår moderne og innbydende. Her finner du flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusjsone, baderomsplater over sokkelflis, samt innredning med servant, speil med lys, toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer to soverom og fremstår som et lettstelt og tiltalende hjem, perfekt for både førstegangskjøpere og deg som ønsker en sentral og praktisk bolig.

### **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. Følgende hvitevarer medfølger handelen: vaskemaskin, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- etablert et ekstra soverom, og overflatene ble samtidig fornyet med 'walls to paint' på vegger og laminat på gulv
- Eldre strietapet på kjøkkenet ble overmalt

2024:

- Innvendig oppgradert el-anlegg
- nytt el-anlegg i stue og soverom
- elektriske arbeider i forbindelse med oppussing

2023:

- Badet er renoverert av fagfirma
- nytt el-anlegg på bad
- Nytt bad

2019:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på bad

2008:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

2006:

- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på kjøkken

2000:

- Vannrør er av kobber
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2000, plassert under kjøkkenbenk

### **Modernisert/Påkostet år**

2000-2025

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Aimo Park leier ut parkeringsplasser på Agaards plass p-hus. Parkeringshuset ligger ca. 150m fra boligen. Ta kontakt med Aimo park for mer informasjon.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind/DNB

### **Polisenummer**

4285818

### **Radonmåling**

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

### **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.

Megler har relasjon til selger. Kontakt megler for info om ønskelig.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, termostatstyrte varmekabler på bad, frittstående gulvovner.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 532 549

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 130 194

**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**

64/2230

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter betales kvartalsvis den 20. i hvert kvartal. Faktura sendes ut på epost i begynnelsen av hvert kvartal.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, strøm fellesareal, ventilasjon, heis/heisalarm, renhold/matteleie, vaktmester, snøbrøyting, reparasjon/vedlikehold, revisjon, forretningsførsel, bredbånd og forsikring.

- Det er ingen endringer i budsjettet for 2025, men det er lagt opp til et overskudd for å imøtekomme nødvendig vedlikehold.
- Felleslån 1 er innfridd i sin helhet, og felleslån 2 blir nedbetalt 1.6.26.
- Sameiets styre kan med 14 dagers skriftlig varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

Det er ikke planlagt endringer i fellesutgiftene dette året i følge forretningsfører.

Fellesutgifter pr. mnd. er kr. 4 079,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 079

**Andel fellesformue**

Kr 8 923

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Dronningensgate 11;

**Organisasjonsnummer**

980124207

**Om sameiet**

SAMEIET DRONNINGENSGATE 11 i Sandefjord kommune er et kombinert eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner, hvorav 7 er næringsseksjoner og 15 er boligseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 980 124 207. Forretningsfører er advokat Kari Lise Bjølgerud. Sameiet og styret er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund 4 april 2024. Sameiet er revisjonspliktig. Revisor er Henka Revisjon AS ved Sigurd Lilloe.

Sportsartikler, sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrom i kjeller.

**Vedtatte saker:**

- Underskuddet på kr. 124 856,05 dekkes av vedlikeholdsfondet.
- Styreleder + 1 styremedlem skal i fellesskap ha signaturrett.

**Pågående saker:**

- Ny heis må utsettes inntil videre, men det er viktig at sameiet har midlene når dette plutselig kan skje. Felleslån er ikke å foretrekke.
- Det ble antydnet at målsettingen på vedlikeholdsfondet er kr. 500 000,-.
- Styret mener at det er nødvendig med sikkerhetstiltak, og Team Security ble kontaktet for tilbud om kameraovervåking av bod-området.
- Styret har innledet dialog med Kongensgate 24, fordi de har lite pene vegger som vender mot vårt bygg. Det viste seg at Kongensgate 24 har planlagt å sette inn vinduer og legge blikkplater på veggene for å høyne standarden.
- Det ble gitt samtykke til at Sandefjord kommune setter opp noen kontrollpunkter på vårt bygg utendørs, kostnadsfritt, for å sjekke om det er eventuelle setningsskader hos oss. Dette grunnet Kvartal 19 (nabobygget) har hatt omfattende setningsskader.
- Det ble opplyst at sameiet har et tilfluktsrom i kjelleren, som nå er boder, og det ble diskutert om dette skal innredes som et tilfluktsrom igjen med luker etc.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 1636 53 36702 - DNB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.10.2022 : 7,40% pa.

Nedbetalingstid: 5 år

Saldo pr. 24.10.2022: kr. 730 762,13.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

### **Forkjøpsrett**

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

I 2024 gikk sameiet i underskuddet på kr. 124 856,05 og dette dekkes av vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet vil da være 350 280,53 pr 31.12.2024.

Sameiet har en egenkapital på 406 094,- 31.12.2024.

Sameiets fellesgjeld er kr 55 813,18.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Husordensregler:

- Trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne. Ting som blir plassert på fellesareal kan fjernes av styret uten varsel.
- Det skal ikke plasseres blomster, bilder, møbler etc. på fellesareal uten samtykke fra styret.
- Alt avfall/søppelposer skal sorteres, og det skal ikke plasseres midlertidig i ganger, men legges direkte i avfallsrom i kjeller. Ethvert søl omkring søppelarrangementene må unngås. Møbler, flytteesker og større pappemballasje skal ikke via sameiets søppelrom, men bringes direkte til en avfallsstasjon. Styret kan ilegge seksjonseier et gebyr ved overtredelse av sameiets søppelregler. Gebyret skal tilsvare sameiets faktiske kostnader/merkostnader.
- Tepper må ikke ristes og tøy må ikke luftes fra vinduer. På søndager og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk på åpne balkonger.
- Felles inngangsdør må ikke stå ulåst.
- Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn eller blåst. Om en sameier finner det nødvendig å åpne et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.
- Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. I denne tiden må INGEN spille musikk, bruke vaskemaskin eller forårsake annen støy. Selskapelighet i boligseksjonene ved spesielle anledninger utover kl. 23.00 krever varsling til sameierne av de tilstøtende leiligheter.
- Dersom ukjente ringer på utgangsdøren skal beboeren IKKE slippe vedkommende inn. Beboeren kan eventuelt selv gå ned for å låse inn den ukjente og spørre om hans ærend. Selgere er generelt uønsket.
- Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Den som ødelegger annen persons eiendom eller eiendeler skal erstatte dette. Sameier er også

ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonen.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene tilhørende Sameiet Dronningens gate 11. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Vedtekter:

- Seksjonseierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser, dvs. kun for sin andel etter eierandelens størrelse. For rettigheter gjelder det samme forhold.
- Seksjonene kan ikke benyttes til annet enn det som fremgår av seksjonsbegjæringen (henholdsvis enten næringsvirksomhet eller beboelse). Seksjonseierne er forpliktet til å følge sameiets til enhver tid vedtatte husordensregler. Seksjonseieren, som selger eller utleier, er ansvarlig for at kjøper eller leietaker blir orientert om sameiets vedtekter og husordensregler.
- Det påhviler den enkelte seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonene og ytre rom m.m., som er til eksklusiv bruk for den aktuelle eierseksjonen. Under denne forpliktelsen kommer blant annet vedlikehold og fornyelse av vinduer, både inn- og utvendig, inngangsdører og teknisk utstyr m.m.
- Det ytre vedlikehold av fellesanlegg, ledningsnett, fellesrom og utstyr, strømutgifter m.m., bekostes av sameiet og fordeles på de enkelte eiere etter sameiebrøken.
- Ved alle typer fasadeendringer skal Sameiet ved styret varsles. Styret er også rette instans ved nabovarsling i forbindelse med saker som krever nabovarsling.
- De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- Sameiet skal opparbeide vedlikeholdsfond. Hver seksjon betaler kr. 15,- pr. år multiplisert med telleren i sameiebrøken. Dette beløp indeksreguleres hvert femte år, første gang i januar 2006. Vedlikeholdsfond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetalt, verken i eiertid eller hvis salg finner sted.

Dette er kun et utdrag fra vedtektene tilhørende Sameiet Dronningens gate 11. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men ikke ønskelig.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det påhviler den enkelte seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonene og ytre rom m.m., som er til eksklusiv bruk for den aktuelle eierseksjonen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Advokatfirma Fru Justitia Kari Lise Bjølgerud;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 172, bruksnummer 108, seksjonsnummer 11 i Sandefjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/172/108/11:

08.08.1940 - Dokumentnr: 718 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1945 - Dokumentnr: 1030 - Erklæring/avtale

Vedr. å dekke igjen en vidusåpning, m.fl.bestemm.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1961 - Dokumentnr: 3276 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1961 - Dokumentnr: 3985 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1988 - Dokumentnr: 9591 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/2230

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 2/11-1999 vedr. ombygging til leiligheter

Det foreligger ferdigattest datert 12.01.2001 vedr. ombygging av 2. etasje (leilighet F)

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2025 - bruksendring fra garderoberom til soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.11.1999.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Annet kombinert formål

Følger reguleringsplan Dronningensgt. Kongensgt Kirkegt. Rådhusgt. (plan-ID 20000010), som er en eldre reguleringsplan. Hoveddelen av eiendommen er regulert til annet kombinert formål (bolig/forretning/kontor/bevertning), med mindre delarealer avsatt til almenntilgjengelig formål, bolig/forretning/kontor og bevaring av bygninger..  
23.11.2000

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 637 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn BS.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Prinsens gate 1 (kvartal 19), ca. 100 meter sydvest for eiendommen, med hensikt å erstatte dagens bebyggelse med ny boligbebyggelse med anslagsvis 36 leiligheter og byggehøyde fra 5 til 8 etasjer. Det er også varslet fornyet oppstart av reguleringsarbeid for Landstads gate 10, med hensikt å legge til rette for ny boligbebyggelse med inntil 6 etasjer. I tillegg pågår reguleringsarbeid for Kvartal 55 (Florsgate – Schanchesgate – Landstadsgate – Rosenvoldsgate) for å fortette boligbebyggelsen.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer støysone H210 (Rød sone) og H220 (Gul sone) iht. T-1442, samt infrastrukturkrav under hensynssone H410\_1. I tillegg ligger eiendommen innenfor bestemmelsesområde Murbyen med hjemmel for hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø.

#### 20250005 Prinsens gate 1 (kvartal 19)

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Prinsens gata 1, gbnr. 172/19 m.fl. Forslag til planområde omfatter eiendommene mellom Prinsens gate, Torggata, Dronningens gate og Agaards plass, samt noe veiareal. Grunnforholdene gjør det nødvendig å rive dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å erstatte dagens bebyggelse i Prinsens gate 1A og 1B med ny boligbebyggelse med anslagsvis 36 leiligheter. Det foreslås byggehøyde fra 5 til 8 etasjer. Bygningsmassen foreslås trappet ned mot Prinsens gate/Torggata. Kjøreadkomst vil bli opprettholdt fra Prinsens gate og Dronningens gate som i dag. Gangpassasje fra Agaards plass til Prinsens gate/Torggata foreslås opprettholdt. Planområdet ligger ca. 100 meter sydvest for den aktuelle eiendommen.

#### 20250006 Landstads gate 10

Det er varslet fornyet oppstart av reguleringsarbeid for Landstads gate 10 gbnr. 171/1 mfl. Planarbeidet har vært stilt i bero siden sommeren 2023. Med bakgrunn i endret konsept for utvikling av eiendommen ble det varslet ny oppstart av planarbeidet juni 2025. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med inntil 6 etasjer byggehøyde og 35-40 mindre boenheter.

#### 20240013 Kvartal 55

Det pågår reguleringsarbeid for kvartalet Florsgate – Schanchesgate – Landstadsgate – Rosenvoldsgate (Kvartal 55). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av boligbebyggelsen tilpasset eksisterende bebyggelse. Eksisterende, gammel nærings- og boligbebyggelse i de midtre og vestre delene av kvartalet ønsket revet og erstattes av ny boligbebyggelse. Planområdet er på ca. 4,9 dekar pluss tilstøtende gategrunn. Fortettings- og fornyelsesområdet for de planlagte tiltakene er på cirka 3 dekar

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Seksjonseierne har full rådighetsrett over sine respektive seksjoner, som salg, pantsettelse og utleie. Ved salg eller utleie av seksjonen skal dette meddeles skriftlig til styret v/forretningsfører.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 550 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

63 750 (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))

---

65 100 (Omkostninger totalt)  
76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 626 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 628 800 (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 65 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 1,90 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
[charlotte.skjelbred@aktiv.no](mailto:charlotte.skjelbred@aktiv.no)  
Tlf: 938 47 947

### **Ansvarlig megler bistås av**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
[charlotte.skjelbred@aktiv.no](mailto:charlotte.skjelbred@aktiv.no)  
Tlf: 938 47 947

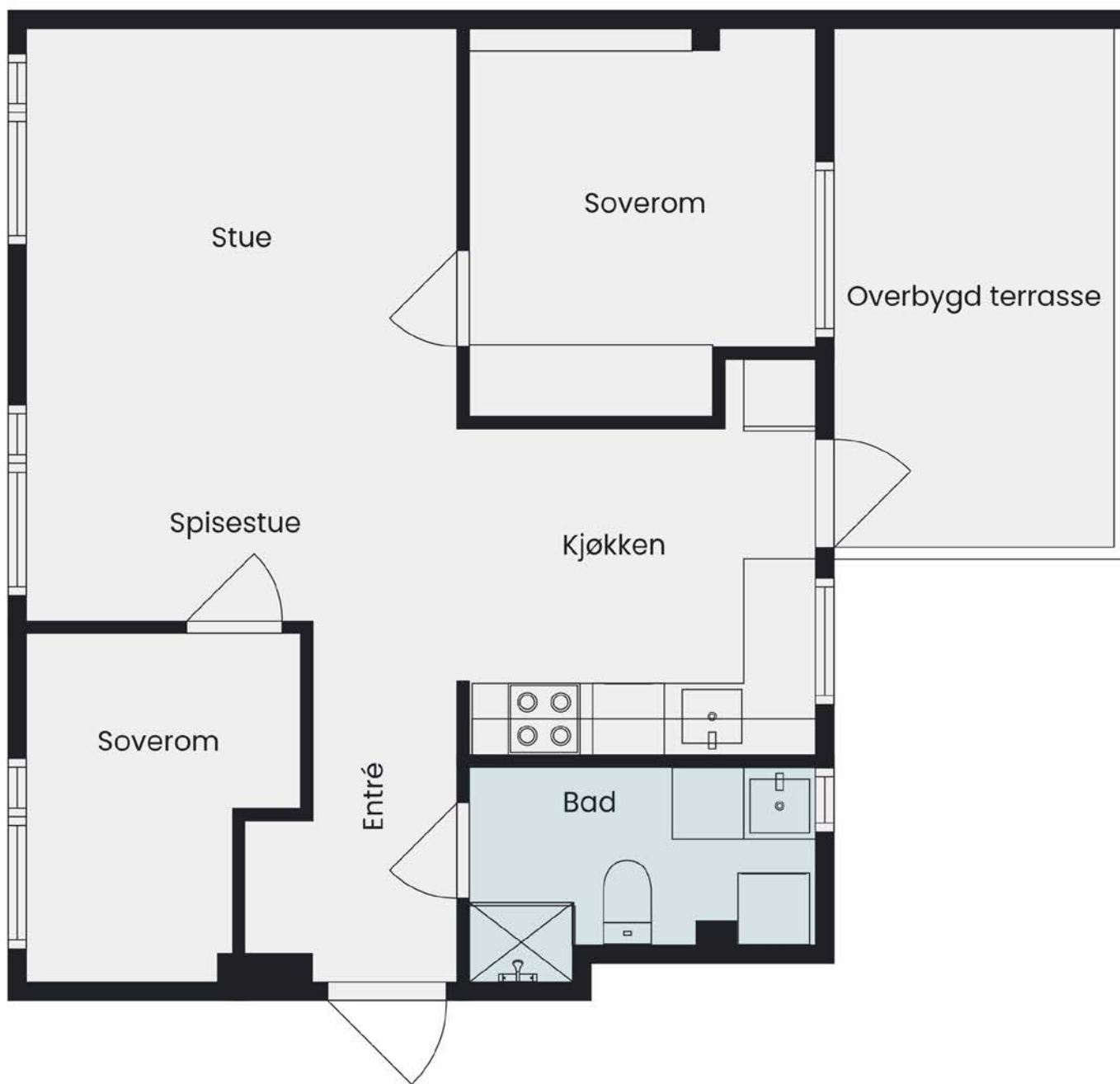
### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

08.10.2025



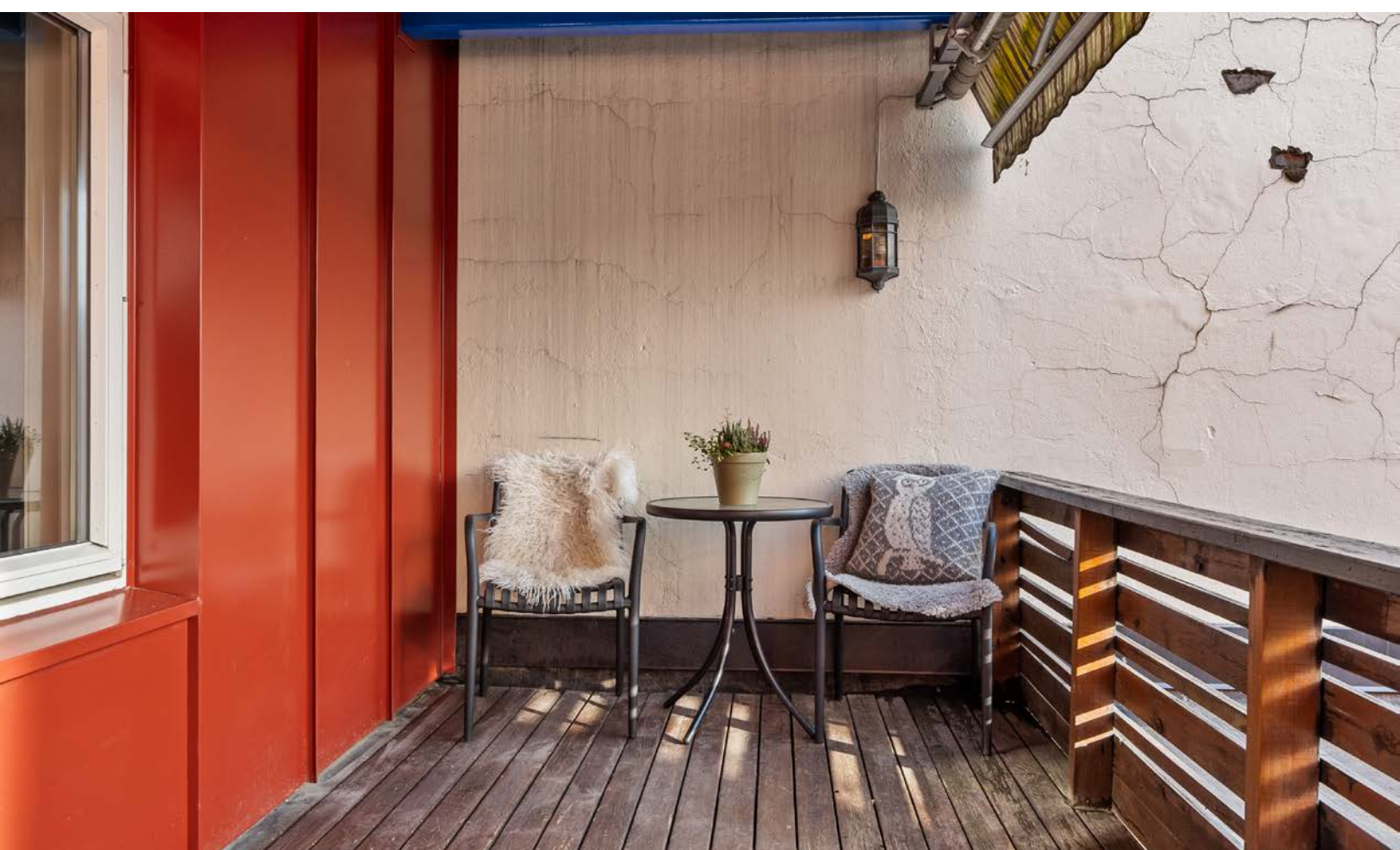










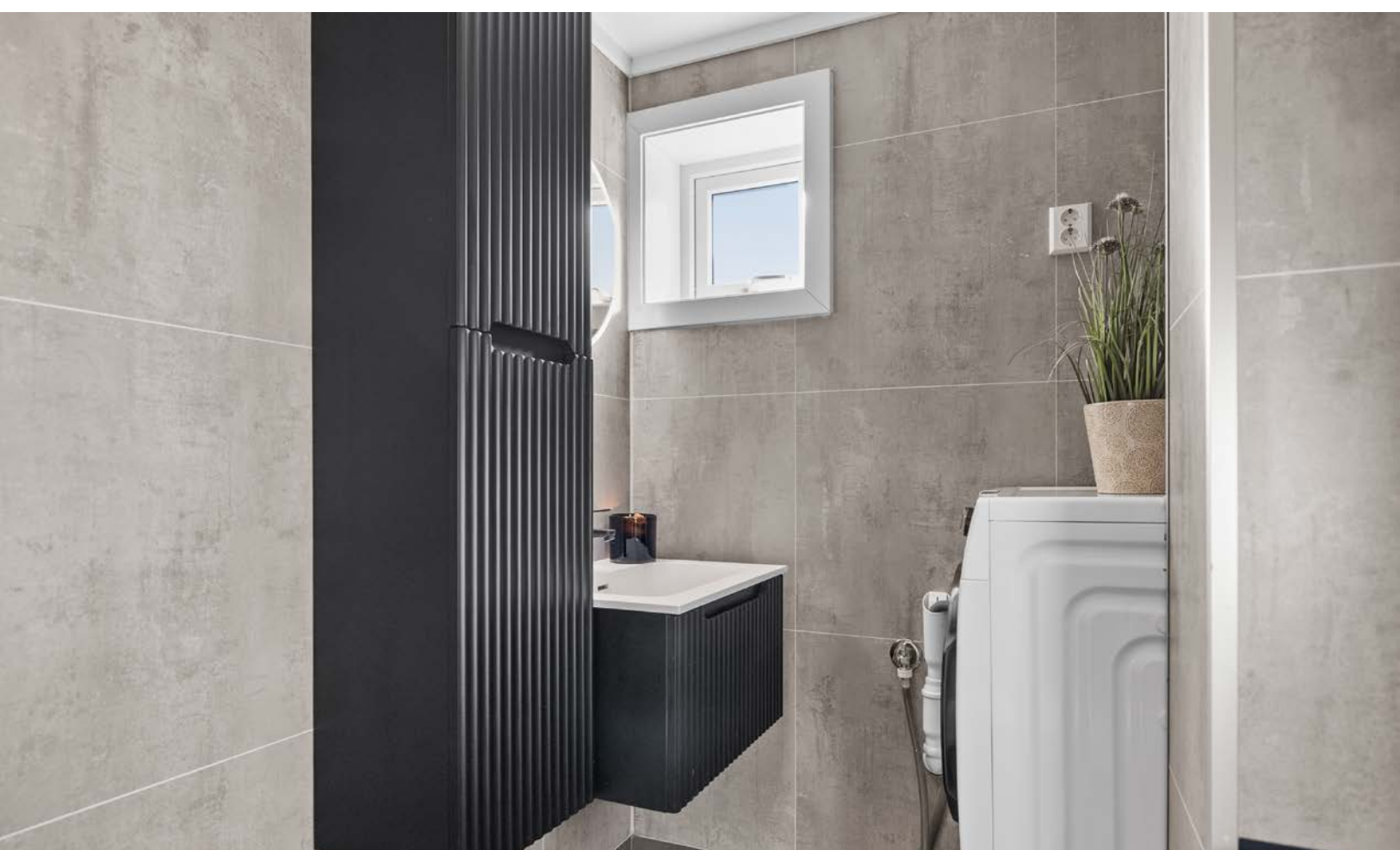






Leiligheten har 2 soverom, hvor begge er av god størrelse med plass til seng og oppbevaring.



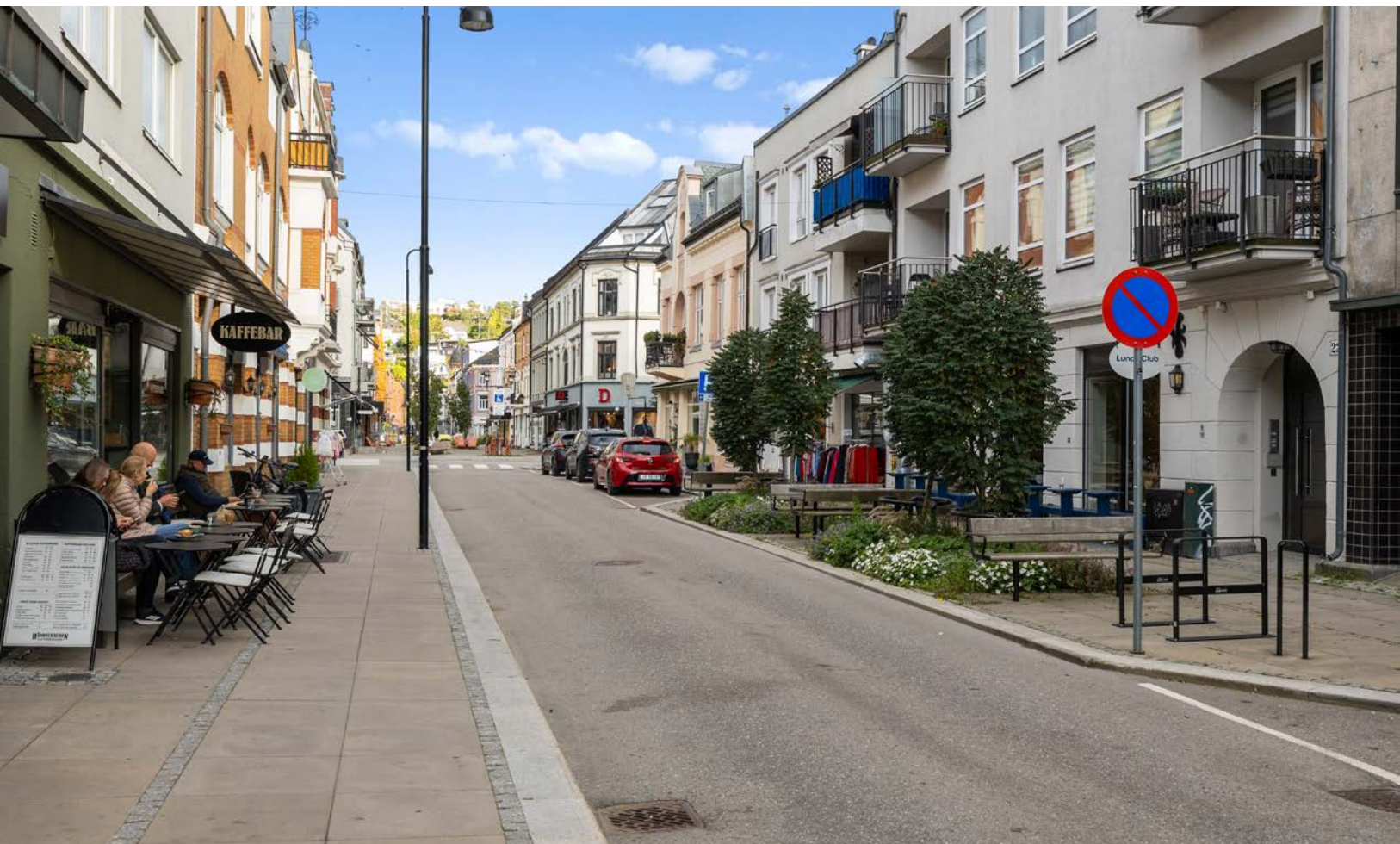


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Dronningens gate 11, 3211 SANDEFJORD  
 SANDEFJORD kommune  
 # gnr. 172, bnr. 108, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1653

Referansenummer: C11603

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



Drammen[Takstsententer]  
Gj. Hønefoss | Vestfold | Inn  
"Om eiendomsmidler"

# 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

Rapporten omfatter selveier leilighet i 3. etg i boligblokk oppført i mur-/betongkonstruksjon, med næringslokaler på grunnplan. Bygget er opprinnelig fra 1930. Besiktet leilighet ble seksjonert og totalrenovert i 1999/2000. Det medfølger en bod på 2,4 m<sup>2</sup> i felles bodrom.

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

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008, 2006 på kjøkken og 2019 på bad. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på 10 m<sup>2</sup> (4,89 x 1,98) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkipregnet tre. Liggende spilerekkverk på 81 cm. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater og malt strie. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i begge soverommene. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er innvendige malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er totalrenovert av fagfirma i 2023. Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er fra 2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuksøk/kontroll på normalt utsatte steder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøll/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 2000. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast og stål. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Styres fra ventilator. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad. Ellers frittstående gulvovner. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra 2000, plassert under kjøkkenbenk. Døralling, med automatisk døråpner montert i gang. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

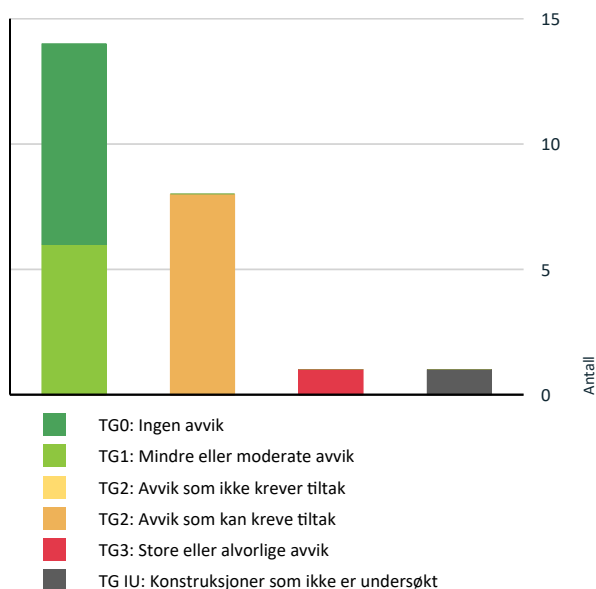
### Boligbygg med flere boenheter

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

På godkjente og byggemeldte tegninger er det tegnet inn en garderobe der det i dag er etablert et soverom. Eier har fått svar fra kommunen at dette tiltaket ikke er søknadspliktig.

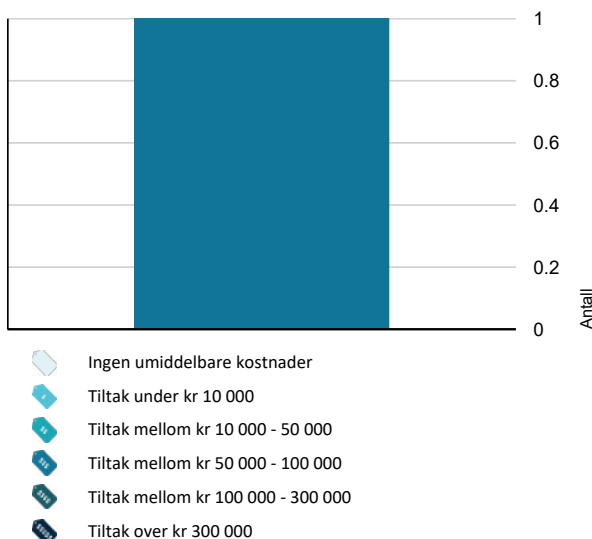
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1930

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008, 2006 på kjøkken og 2019 på bad.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

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

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på balkongdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Inngangsdør subber i terskel. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldtingsprosess.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse, økt energiforbruk og risiko for fuktskader.



Værslitt treverk.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 10 m<sup>2</sup> (4,89 x 1,98) med utgang fra stue. Terrassebord i trykimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 81 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forlenge terrassens levetid og unngå ytterligere forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukstid og økt risiko for skader på konstruksjonen.



## Andre utvendige forhold

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

Ifølge eier ble taktekingen skiftet for 2-3 år siden.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlige sprekker og løs puss på fasade ved terrasse.

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

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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

## INNENDIG

## Overflater

Gulvene har laminat.

Vegger har malte plater og malt strie.

Tak har malte/behandlede plater.

I 2025 ble det etablert et ekstra soverom, og overflatene ble samtidig fornyet med 'walls to paint' på vegger og laminat på gulv. Eldre strietapet på kjøkkenet ble overmalt.

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

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret.

Retningavvik er kontrollert i begge soverommene.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

32 mm gjennom hele, og 26 mm innenfor 2 m i soverom 1.

35 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i soverom 2.

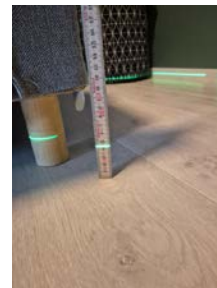
Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Radon

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

## Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er totalrenovert av fagfirma i 2023.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **Sanitærutstyr og innredning**

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

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er fra 2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

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

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2000.  
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og stål.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Styres fra ventilator.

## TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.  
Termostatstyrte varmekabler på bad. Ellers frittstående gulvovner.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2000, plassert under kjøkkenbenk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.  
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselig sviikt eller lekkasje, med risiko for vannskader og driftsstans.

## TG 2 Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Dørcalling, med automatisk døråpner montert i gang.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen fungerte ikke den utvendige ringeklokken, men den automatiske døråpneren fungerte fra leiligheten. Eier opplyser at ringeklokken tidvis ikke fungerer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den utvendige ringeklokken bør utbedres eller undersøkes nærmere for å sikre pålitelig funksjon.

## 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.*

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

**2000 Ukjent. Mest sannsynlig fra år 2000. Innvendig oppgradert el-anlegg i 2023 - 2024.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Fremvist samsvarserklæring for nytt el-anlegg på bad i 2023 og for nytt el-anlegg i stue og soverom i 2024.**

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

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider før 2023, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Apparat fra 2016.**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

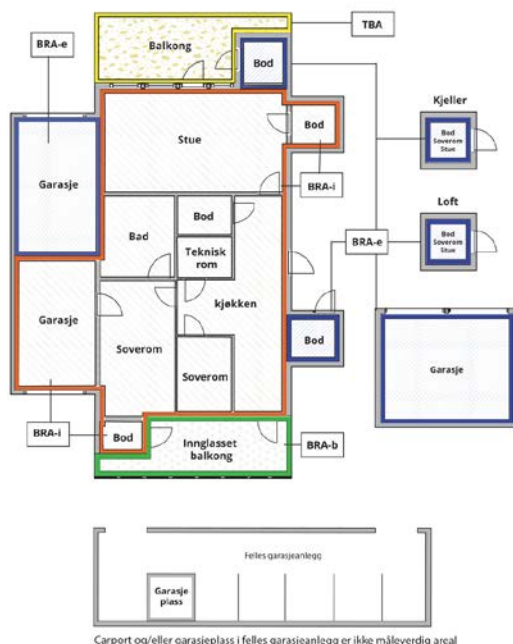
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 55                            |                             |                            | 55  | 10                              |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>55</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Gang, bad/vaskerom, soverom 1, kjøkken, soverom 2 |                             |                            |
| Kjeller   |                                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Areal 3. etg.  
Gang: 4,3 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 4,1 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 8,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 6,2 m<sup>2</sup>  
Stue: 18,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 8,9 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.  
Bod: 2,4 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På godkjente og byggemeldte tegninger er det tegnet inn en garderobe der det i dag er etablert et soverom.  
Eier har fått svar fra kommunen at dette tiltaket ikke er søknadspliktig.

### 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?

*Kommentar:* Nytt bad i 2023 og elektriske arbeider i forbindelse med oppussing i 2024.

☒ 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 | 55         | 2          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 25.9.2025 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
|           | Christopher Young     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3907 SANDEFJORD | 172  | 108  |      | 11   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Dronningens gate 11

#### Hjemmelshaver

Young Christopher

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 23.09.2025 |                                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 02.11.1999 | Det foreligger ferdigattest på ombygging til leiligheter datert 02.11.1999. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eieropplysninger        | 25.09.2025 | Eier tilstede og gitt info.                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megleropplysninger      |            | Innhentet kommunal info.                                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |                                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/C11603>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Meglerfirma                   |  |
| Aktiv EM Sandefjord og Andebu |  |
| Oppdragsnr.                   |  |
| 1311250105                    |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Christopher Young |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Dronningens gate 11 |  |

|            |        |
|------------|--------|
| Poststed   | Postnr |
| SANDEFJORD | 3211   |

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: 1311250105

## 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             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                      |
| Beskrivelse      | Avretningsmasse senket dusjsone. Fall på sluk. Smøremembran Gulvflis med 8cm sokkelflis. Lagt inn rør på side av skap. Fornyinskitt til sluk Montere dusj, blandebatteri, avløp, nytt avløp og ny kran. |
| Arbeid utført av | JE Bygg / Rørleggermester T.Almankås                                                                                                                                                                    |

Filer

[FDV Dronningensgate 11.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |              |
|-------------|--------------|
| Beskrivelse | Smøremembran |
|-------------|--------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|                  |                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                             |
| Beskrivelse      | Lagt inn rør på side av skap. Fornyinskitt til sluk Montere dusj, blandebatteri, avløp, nytt avløp og ny kran. |
| Arbeid utført av | JE Bygg / Rørleggermester T.Almankås                                                                           |

Filer

[Faktura nr. 10760 fra Rørleggermester T. Almankås AS.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                                         |
| Beskrivelse      | Sluttkontroll på elektrisk anleggsdel. I forbindelse med oppgradering av bad, nye varmekabler. Moer Sandefjord. Nye lamper/skjult elektrisitet gjort av Komplet Elektrisk for nytt soverom i stue og eksisterende soverom. |
| Arbeid utført av | Moer Sandefjord/Komplett Elektro                                                                                                                                                                                           |

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. \(Nytt soverom og stue \).pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll på elektrisk anleggsdel. I forbindelse med oppgradering av bad, nye varmekabler. Moer Sandefjord. Nye lamper/skjult elektrisitet gjort av Komplett Elektro for nytt soverom i stue og eksisterende soverom.

Filer

[Risiko sluttkontroll \(Nytt soverom og stue \).pdf](#)

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har investert i oppgradering av tak samt maling av fasade.

Arbeid utført av

Usikker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250105

## 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: 1311250105

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Christopher Young | fce23931b19ef3a2ea45f22<br>81b7bd869d75b7397 | 23.09.2025<br>09:19:14 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1311250105

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Dronningens gate         | 1 min  |
| Totalt 13 ulike linjer   | 0.1 km |
| Sandefjord stasjon       | 7 min  |
| Linje RE11, RX11         | 0.6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 13 min |

## Skoler

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Byskolen (1-7 kl.)                  | 2 min  |
| 333 elever, 27 klasser              | 0.2 km |
| Sande skole (1-7 kl.)               | 12 min |
| 263 elever, 13 klasser              | 1 km   |
| Virik skole (1-7 kl.)               | 16 min |
| 323 elever, 18 klasser              | 1.3 km |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)      | 4 min  |
| 410 elever, 25 klasser              | 2.2 km |
| Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min  |
| 421 elever, 24 klasser              | 2.4 km |
| Sandefjord videregående skole       | 16 min |
| 1880 elever                         | 1.3 km |
| Skagerak International School       | 8 min  |
| 170 elever, 9 klasser               | 3 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Sandefjord kirke                  | 2 min |
| Clarion Collection Hotel Atlantic | 4 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

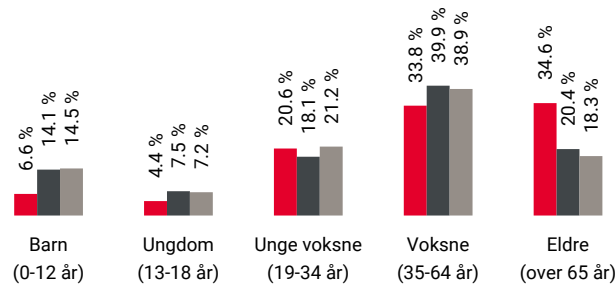
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Kathrines Have (0-5 år)    | 8 min  |
| 43 barn                    | 0.6 km |
| Solvang barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 90 barn                    | 0.8 km |
| Barnas Have (0-5 år)       | 11 min |
| 49 barn                    | 0.9 km |

## Dagligvare

|                  |       |
|------------------|-------|
| Joker Tomta      | 2 min |
| Kiwi Museumsgata | 5 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100



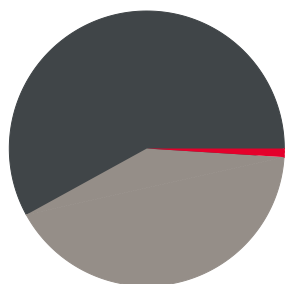
Kollektivtilbud

Veldig bra 75/100

## Sport

|  |                            |        |  |
|--|----------------------------|--------|--|
|  | Byskolen ballbane          | 2 min  |  |
|  | Ballspill                  | 0.2 km |  |
|  | Badeparken kunstgressløkke | 4 min  |  |
|  | Ballspill                  | 0.4 km |  |
|  | Pro Gym Sandefjord         | 6 min  |  |
|  | EVO Sandefjord Vest        | 9 min  |  |

## Boligmasse



1% enebolig  
58% blokk  
41% annet

## Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

5 min



Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord

4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



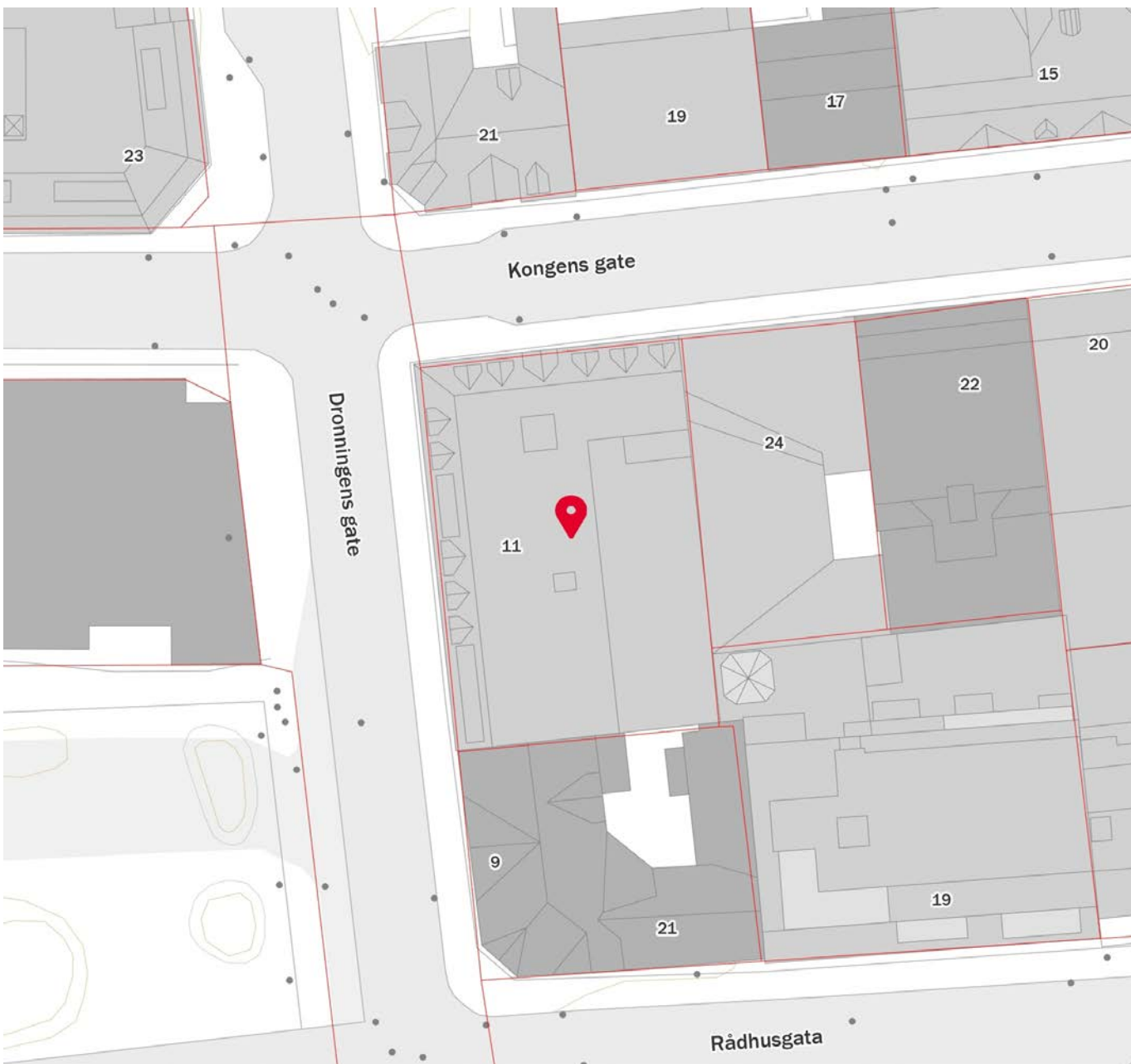
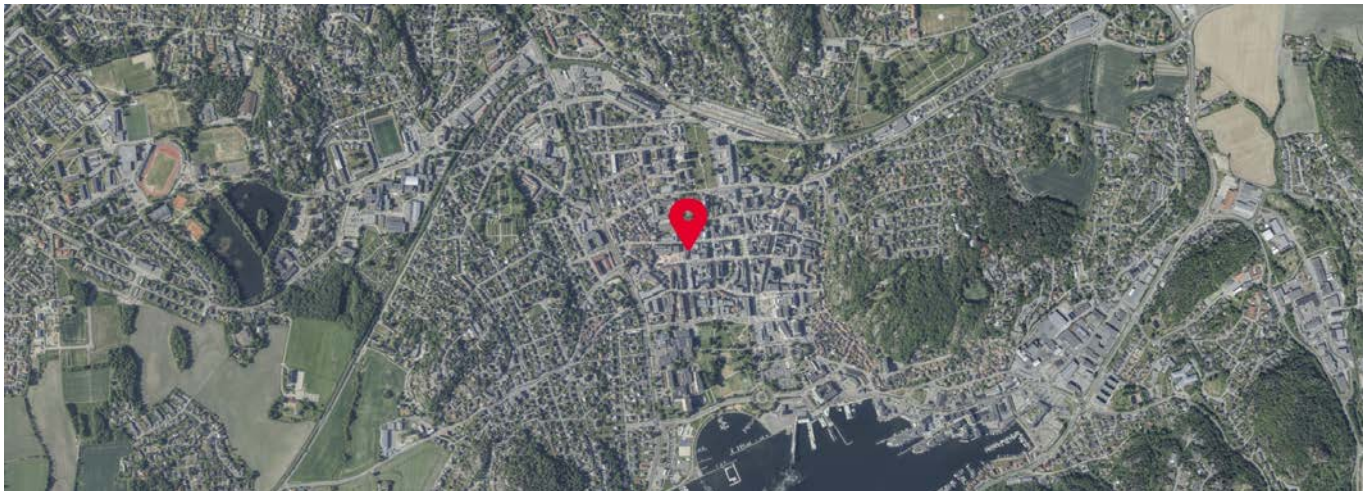
0%

66%

Sandefjord sentrum/Prestejordet  
 Sandefjord  
 Norge

## Sivilstand

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



# Sameiet Dronningensgate 11

## Protokoll fra årsmøte 2025

Dato: onsdag 9.april 2025 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: hos Stanghjørnet, Dronningensgate 11, 1.etg., Sandefjord

### 1. Konstituering

Møteleder: Arne Sperbund (styreleder)

Referent: Kari Lise Bjølgerud (forretningsfører)

Protokollvitne: Ann-Hilde Løken (seksjonseier)

Innkalling ble sendt ut på epost 26.mars, dvs. 14 dager for møtet.

Fristen for å sende inn saker til møtet var 14.mars.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Til stede var:

Jan Petter Lillelien (439 stemmer), Arne Sperbund (73 stemmer), Terje og Ann-Hilde Løken (93 stemmer), Stian Hansen (66 stemmer), Mahesh Kumar Budeti (101 stemmer), Christopher Young (64 stemmer), Fredrik Meyer (66 stemmer).

Fullmakter: Karim Shah til Jan Petter Lillelien (251 stemmer).

Del Mare Eiendom AS v/Ilir Krueziu til Terje Løken (118 stemmer)

Even Gran til Terje Løken (65 stemmer)

12 seksjoner var representert, herav 4 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner 😊

3 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner var ikke representert 😞

Fastsettelse av stemmetall: **1336** av totalt 2230.

«Vanlig flertall» beregnes til minst 669 stemmer.

«2/3 flertall» beregnes til minst 891 stemmer.

### 2. Styrets årsmelding 2024

Styrets årsmelding ble lest av møteleder fra side 2, og det ble gitt utfyllende kommentarer.

Det ble opplyst at de nye takkuplene er ferdig montert nå.

Ny heis må utsettes inntil videre, men det er viktig at sameiet har midlene når dette plutselig kan skje. Felleslån er ikke å foretrekke.

Det ble antydnet at målsettingen på vedlikeholdsfondet er kr. 500 000,-.

Det ble videre forklart at felleslån 1 er innfridd i sin helhet, og at felleslån 2 blir nedbetalt 1.6.26.

Årsmeldingen ble godkjent.

### 3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører.

**Vedtak:** Underskuddet på kr. 124 856,05 dekkes av vedlikeholdsfondet.

**Vedtak:** Regnskapet 2024 ble godkjent.

Det ble vist til revisjonsberetningen.

**4. Budsjett 2025**

Styrets budsjettforslag ble gjennomgått og diskutert.

Det ble ingen endringer i budsjettet.

Det ble informert om at de forholdsvis høye fellesutgiftene skyldes at det legges opp til et overskudd på vel kr. 300 000,- i 2025 for å imøtekomme nødvendig vedlikehold, og at fellesutgiftene eventuelt kan justeres ned i 2026.

Det ble opplyst at sameiet har et tilfluktsrom i kjelleren, som nå er boder, og det ble diskutert om dette skal innredes som et tilfluktsrom igjen med luker etc.

**5. Endring av styrets signaturrett**

Det ble foreslått og anbefalt at styrets signaturrett endres fra hele styret til styreleder + 1 styremedlem. Dette ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:** Styreleder + 1 styremedlem skal i fellesskap ha signaturrett.

**6. Valg**

Sameiet fikk følgende tillitsvalgte:

**Terje Løken**, styreleder, valgt for 2 år.

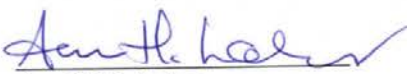
**Jan Petter Lillelien**, styremedlem, ikke på valg, 1 år gjenværende funksjonstid.

**Tiril Fismen**, styremedlem, valgt for 2 år.

**Mahesh Kumar Budeti**, varamedlem, valgt for 1 år.

-----  
Sandefjord, 16.april 2025

  
Arne Sperbund  
møteleder

  
Ann-Hilde Løken  
protokollvitne

**SAMEIET DRONNINGENSGATE 11**  
**BUDSJETT 2025**

| Konto |                           | Budsj. 2024    | Regnsk. 2024   | Budsj.2025      |
|-------|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| 3100  | Fellesutgifter            | 1270000        | 1304339        | 1475750         |
| 3300  | Innbet.til lån 1          | 194000         | 197823         | 0               |
| 3400  | Lån 1 (avdrag + innfridd) |                | -566650        | 0               |
| 3500  | Innbet.til lån 2          | 40000          | 42613          | 41250           |
| 3550  | Lån 2 (avdrag)            |                | -33542         |                 |
| 8050  | Renteinntekter            | 0              | 0              | 0               |
|       | <b>Sum</b>                | <b>1504000</b> | <b>944583</b>  | <b>1517000</b>  |
|       |                           |                |                |                 |
| 6310  | Alarm                     | 30000          | 30112          | 23000           |
| 6320  | Kommunale avgifter        | 190000         | 163819         | 165000          |
| 6340  | Strøm fellesareal         | 30000          | 20930          | 30000           |
| 6342  | Ventilasjon               | 150000         | 137729         | 140000          |
| 6350  | Heis/heisalarm            | 15000          | 108110         | 16700           |
| 6360  | Renhold/matteleie         | 76900          | 79483          | 80000           |
| 6370  | Vaktmester                | 53200          | 53130          | 56000           |
| 6380  | Snøbrøyting               | 35000          | 34213          | 25000           |
| 6600  | Rep./vedlikehold          | 50000          | 92615          | 300000          |
| 6700  | Revisjon                  | 19000          | 19000          | 20000           |
| 6720  | Forretningsførsel         | 72750          | 72750          | 75000           |
| 6790  | Fr.tjenester (styrehon.)  | 0              | 0              | 0               |
| 6860  | Møtekostnader             | 2000           | 756            | 1000            |
| 6875  | Bredbånd                  | 110500         | 110295         | 110600          |
| 6890  | Andre kostnader           | 2000           | 3095           | 2000            |
| 7500  | Forsikring                | 86500          | 91446          | 103500          |
| 7780  | Bankgebyr                 | 0              | 6              | 100             |
| 8150  | Finanskostn.              | 63500          | 51950          | 5600            |
|       | sum kostnader             | <b>1436350</b> | <b>1069439</b> | <b>1153500</b>  |
|       | resultat                  | 67650          | 124856         | 363500          |
|       | <b>Sum</b>                | <b>1504000</b> | <b>944583</b>  | <b>15170000</b> |

## **SAMEIET DRONNINGENSGATE 11**

org.nr. 980 124 207

### **STYRETS ÅRSMELDING 2024**

#### **Art av virksomhet og beliggenhet**

Sameiet Dronningensgate 11 er et kombinert eierseksjonssameie som består av 22 seksjoner, herav 7 næringsseksjoner og 15 boligseksjoner.

Styrets oppgaver er å sørge for nødvendig vedlikehold, gjennomføre oppgaver vedtatt på årsmøtet samt administrere eiendommen til beste for seksjonseierne hva gjelder miljø, trivsel og økonomi.

#### **Tillitsvalgte**

På årsmøtet 7.mars 2024 ble ett styremedlem og varamedlem gjenvalgt, og det ble ingen endringer i styresammensetningen:

**Arne Sperbund**, styreleder

**Jan Petter Lillelien**, styremedlem

**Terje Løken**, styremedlem

**Christopher Young**, varamedlem

Sameiet og styret ble registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund 4.april 2024. Frem til da har sameiet bare vært registrert i Enhetsregisteret.

#### **Overdragelser**

Det har ikke vært overdragelser i 2024.

#### **Forretningsfører/revisjon**

Forretningsfører er advokat Kari Lise Bjølgerud, epost: [bjolgerud@frujustitia.no](mailto:bjolgerud@frujustitia.no), Dølebakken 27A, 3215 Sandefjord, tlf 913 26 546.

Sameiet er revisjonspliktig. Revisor er Henka Revisjon AS ved Sigurd Lilloe.

#### **Forsikring**

Sameiet er forsikret i Fremtind/DNB, kundenummer 4285818.

Det har ikke vært skader som har involvert forsikringen i 2024.

### **Styrets arbeid i 2024**

Styret har avholdt 1 styremøte i styreåret (feb.-25) og ellers hatt kontakt på epost, SMS og telefon.

Av saker som er blitt behandlet kan nevnes følgende:

- Heisen fikk problemer i februar, og da ble et omfattende vedlikehold foretatt. Det ble blant annet skiftet bæreruller, trinser og sjaktbrytere. Kostnad litt i underkant av kr. 70 000,-. Dette var en absolutt nødvendig utbedring for at heisen skal kunne holde frem til den totaloppgraderes.
- I mars ble det gjennomført elektrisk kontroll og termofotografering ved firmaet Ing. Ivar Pettersen AS. Kostnad kr. 12 500,-.
- I juni var det lekkasje i en leilighet i 2.etasje. Rørlegger ble tilkalt, og han konkluderte med at årsaken skyldtes kondens.
- Det var innbruddsforsøk i flere kjellerboder i september, og en sykkel ble stjålet fra en bod. Styret mener at det er nødvendig med sikkerhetstiltak, og Team Security ble kontaktet for tilbud om kameraovervåking av bod-området. I første omgang er lås til bod-området blitt installert og nøkler til beboerne blitt utdelt. Kostnad i underkant av kr. 13 000,-.
- Tilsyn av det elektriske anlegget og utbedring av avvik ble gjennomført i august.
- Felleslån 1 (til takreparasjonen for noen år siden) ble innfridd i sin helhet i slutten av oktober, da dette lånet ble betjent av alle seksjonene. Felleslån 2 (til fasademalingen i 2023) opprettholdes, da dette lånet kun betjenes av 6 seksjoner.
- 30. oktober var det husbråk i en leilighet i 2.etasje og politiet rykket ut. Glasset i døren i inngangspartiet ble knust, og glassmester ble omgående kontaktet. Vaktmester ble kontaktet for vask. Leietakeren i 2.etasje ble kastet ut. Hendelsen skapte, forståelig nok, frykt hos beboerne.
- Styret har innledet dialog med Kongensgate 24, fordi de har lite pene vegger som vender mot vårt bygg. Det viste seg at Kongensgate 24 har planlagt å sette inn vinduer og legge blikkplater på veggene for å høyne standarden. Styret er i utgangspunktet positive til dette, men vil lese utredningen, sjekke rømningsveier og involvere berørte seksjonseiere hos oss før arbeidet i Kongensgate 24 kan godkjennes.
- 19. desember gjennomførte Firesafe en lovpålagt kontroll av brannalarmanlegget og nøddlys er blitt utbedret. Kostnad i underkant av kr. 20 000,-.

- Nabobyggene i «Kvartal 19» har hatt omfattende setningsskader, og beboerne i det sameiet måtte i november i hui og hast fraflytte leilighetene og lokalene sine. Det ble derfor i desember gitt samtykke til at Sandefjord kommune setter opp noen kontrollpunkter på vårt bygg utendørs, kostnadsfritt, for å sjekke om det er eventuelle setningsskader hos oss.
- Styret har i desember innhentet tilbud på bytte av takkupler og takvinduer i en leilighet i 2.etgasje og vinduer i korridor i 3. og 4.etg. Takvinduer og vinduene i korridorer vil koste vel kr. 100 000,- ferdig montert. I tillegg kommer takkuplene. Arbeidet settes i gang våren -25.
- En brannteknisk tilstandsvurdering har sameiet mottatt etter befarig i oktober. Kostnad kr. 23 600,-.

#### Resultatutvikling i 2024

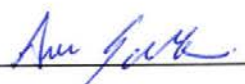
Regnskapet viser et **underskudd på kr. 124 856,05**. Styret foreslår at dette dekkes av vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet vil da være **kr. 350 280,53** pr. 31.12.24. Utestående fellesutgifter er **kr. 39 382,-**. Sameiets fellesgjeld er **kr. 55 813,18**.

#### Arbeidsmiljø og ytre miljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet driver ikke med virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Sandefjord, 23.februar 2025

  
Arne Sperbund  
Styreleder

  
Terje Løken  
Styremedlem

  
Jan Petter Lillelien  
styremedlem

## **Årsrapport for 2024**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**

## Sameiet Dronningensgate 11

---

### Resultatregnskap

|                                           | Note | 2024            | 2023             |
|-------------------------------------------|------|-----------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                 |                  |
| Salgsinntekt                              | 4    | 944 583         | 1 597 378        |
| Sum driftsinntekter                       |      | <u>944 583</u>  | <u>1 597 378</u> |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                 |                  |
| Annen driftskostnad                       | 2, 3 | 1 017 488       | 1 323 632        |
| Driftsresultat                            |      | <u>-72 905</u>  | <u>273 746</u>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                 |                  |
| Annen finanskostnad                       |      | 51 951          | 62 400           |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>-124 856</u> | <u>211 346</u>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <u>-124 856</u> | <u>211 346</u>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                 |                  |
| Overføringer annen egenkapital            | 5    | -124 856        | 211 346          |

## Sameiet Dronningensgate 11

---

### Balanse pr. 31. desember

|                                     | Note | 2024           | 2023             |
|-------------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                |                  |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>    |      |                |                  |
| Andre fordringer                    | 4    | 55 813         | 656 005          |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                |                  |
| <i>Fordringer</i>                   |      |                |                  |
| Kundefordringer                     |      | 39 382         | 49 280           |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende |      | <u>310 899</u> | <u>425 857</u>   |
| Sum omløpsmidler                    |      | <u>350 281</u> | <u>475 137</u>   |
| Sum eiendeler                       |      | <u>406 094</u> | <u>1 131 142</u> |

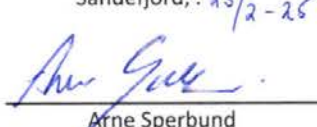
## Sameiet Dronningensgate 11

---

### Balanse pr. 31. desember

|                                | Note | 2024           | 2023             |
|--------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>             |      |                |                  |
| <i>Opptjent egenkapital</i>    |      |                |                  |
| Annen egenkapital              | 5    | 350 281        | 475 137          |
| <b>Gjeld</b>                   |      |                |                  |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>  |      |                |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4    | 55 813         | 656 005          |
| Sum egenkapital og gjeld       |      | <u>406 094</u> | <u>1 131 142</u> |

  
Jan Petter Lillelien  
Styremedlem

31. desember 2024  
Sandefjord, . 23/2-25  
  
Arne Sperbund  
Styrets leder

  
Terje Løken  
Styremedlem

## Sameiet Dronningensgate 11

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser i 2024.

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Revisjon                                                | 19 000      | 17 500      |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Spesifisering av driftskostnader

|                                   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                | 163 819          | 174 512          |
| Strøm, ventilasjon                | 158 660          | 166 554          |
| Vaktmester                        | 53 130           | 49 425           |
| Renhold                           | 79 482           | 71 625           |
| Forsikring                        | 91 446           | 111 946          |
| Forretningsførsel                 | 72 750           | 69 500           |
| Kabel TV                          | 110 295          | 107 820          |
| Reparasjon og vedlikehold bygging | 92 616           | 430 473          |
| Andre felleskostnader             | 195 292          | 107 777          |
| Administrasjons honorar           | 0                | 34 000           |
| Sum                               | <u>1 017 490</u> | <u>1 323 632</u> |

#### Note 4 - Fordringer og gjeld

| <i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>     | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Fordringer mot seksjonseiere                        | 55 813      | 656 005     |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Gjeldsbrev lån                                      | -55 813     | -656 005    |

I forbindelse med ekstraordinært vedlikehold er det innkalt kr 800 000 fra seksjonssameierne i 2022 og ytterligere 100 000 i 2023. Sameierne har inngått avtale om å nedbetale sin del av fordringer over 5 år. Sameier har finansiert det utestående med banklån med samme avdragsprofil. Lån på kr 800 000 fra 2022 ble nedbetalt med sameiets midler i 2024 med kr 441 467. Fordring mot seksjonseierne ble samtidig frafalt.

**Noter til regnskapet for 2024**

**Note 5 - Annen egenkapital / Vedlikeholdsfond**

|                    | <b>Vedlikeholdsfond</b> |
|--------------------|-------------------------|
| Egenkapital 01.01. | 475 137                 |
| Årsresultat        | -124 856                |
| Egenkapital 31.12. | 350 281                 |

Ved begynnelsen av året var vedlikeholdsfondet på kr 475 137. Årets regnskap viser et underskudd på kr 124 856, slik at fondet ved utløpet av 2024 er på kr 350 281.

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET DRONNINGENSGATE 11, SANDEFJORD**

1. Trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne, som f.eks. sko og paraplyer. Sportsartikler, sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrom i kjeller. Ting som blir plassert på fellesareal kan fjernes av styret uten varsel.
2. Det skal ikke plasseres blomster, bilder, møbler etc. på fellesareal uten samtykke fra styret.
3. Alt avfall/søppelposer skal sorteres, og det skal ikke plasseres midlertidig i ganger, men legges direkte i avfallsrom i kjeller. Ethvert søl omkring søppelarrangementene må unngås. Møbler, flytteesker og større pappemballasje skal ikke via sameiets søppelrom, men bringes direkte til en avfallsstasjon. Styret kan ilegge seksjonseier et gebyr ved overtredelse av sameiets søppelregler. Gebyret skal tilsvare sameiets faktiske kostnader/merkostnader.
4. Tepper må ikke ristes og tøy må ikke luftes fra vinduer. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk på åpne balkonger.
5. Felles inngangsdør må ikke stå ulåst.
6. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn eller blåst. Om en sameier finner det nødvendig å åpne et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.
6. Det er ikke adgang til dyrehold.
7. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 7.00. I denne tiden må INGEN spille musikk, bruke vaskemaskin eller forårsake annen støy. Selskapelighet i boligseksjonene ved spesielle anledninger utover kl. 23.00 krever varsling til sameierne av de tilstøtende leiligheter.
8. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som er gitt for behandling av teknisk utstyr som heis, sentralvarmeanlegg, fellesantenne e.l.
9. Dersom ukjente ringer på utgangsdøren skal beboeren IKKE slippe vedkommende inn. Beboeren kan eventuelt selv gå ned for å låse inn den ukjente og spørre om hans ærend. Selgere er generelt uønsket.
10. Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Den som ødelegger annen persons eiendom eller eiendeler skal erstatte dette.  
Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonen.

11. Husordensreglene kan endres ved 2/3 flertall blant sameierne.

Vedtatt på årsmøte 30.3.1998 med endringer vedtatt 6.3.2003, 26.4.2006, 4.4.2016 og 24.2.20.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET DRONNINGENSGATE 11**

(vedtatt i mars 2003 med senere endringer senest vedtatt på årsmøte 7.3.2024)

Det er fastsatt følgende vedtekter for samtlige seksjoner i Dronningensgate 11, hvor bebyggelsen er oppført på selveiende tomt med betegnelsen gnr. 172, bnr. 108 i Sandefjord kommune.

Ovennevnte bolig- og forretningseiendom er i henhold til oppdelingsbegjæring av 23.11.1988 og begjæring om reseksjonering tinglyst 3.11.1999 oppdelt i 22 seksjoner, hvorav 14 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.

Vedtektene binder kontraktsmessig den enkelte seksjonseier med hensyn til rettigheter og forpliktelser for seg og sine rettsetterfølgere.

**1. Eierandelene/seksjonene**

Dronningensgate 11 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til disposisjons- og bruksretten til bolig- og næringsseksjoner i bebyggelsen. Forpliktelser og rettigheter etter vedtektene kan ikke skilles fra eierandelene, ei heller fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonseierne hefter proratarisk for sameiets forpliktelser, dvs. kun for sin andel etter eierandelens størrelse. For rettigheter gjelder det samme forhold.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

**2. Formål**

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele bygget med tilhørende vedlikehold og fornyelse av felles anlegg av enhver art.

**3. Råderetten/omsetning**

Seksjonseierne har full rådighetsrett over sine respektive seksjoner, som salg, pantsettelse og utleie. **Ved salg eller utleie av seksjonen skal dette meddeles skriftlig til styret v/forretningsfører.**

Seksjonseieren, som selger eller utleier, må påse at forretningsfører får alle kontaktdata om kjøper eller leietaker (som navn, fødselsnummer, mobiltelefonnummer, e-postadresse osv), også ved endringer av kontaktdata.

Seksjonene kan ikke benyttes til annet enn det som fremgår av seksjonsbegjæringen (henholdsvis enten næringsvirksomhet eller beboelse). Seksjonseierne er forpliktet til å følge sameiets til enhver tid vedtatte husordensregler. Seksjonseieren, som selger eller utleier, er ansvarlig for at kjøper eller leietaker blir orientert om sameiets vedtekter og husordensregler.

#### 4. Vedlikehold av fellesanlegg

Det påhviler den enkelte seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonene og ytre rom m.m., som er til eksklusiv bruk for den aktuelle eierseksjonen.

Under denne forpliktelsen kommer blant annet vedlikehold og fornyelse av vinduer, både inn- og utvendig, inngangsdører og teknisk utstyr m.m.

Fellesrom i kjeller og for øvrige etasjer som eierne av alle seksjonene har bruksrett til, skal vedlikeholdes/fornyes av disse i fellesskap, og med fordeling av driftsutgiftene mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Innvendige forandringer av de enkelte seksjoner er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra sameiets styre.

Det ytre vedlikehold av fellesanlegg, ledningsnett, fellesrom og utstyr, strømutgifter m.m., bekostes av sameiet og fordeles på de enkelte eiere etter sameiebrøken.

Alt vedlikehold og fornyelser og utgifter knyttet til fellesanlegg, herunder også fortau m.m., skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art måtte være påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende og for de enkelte seksjonseierens bruksretter. Det samme gjelder også for rengjøring og vedlikehold av felles oppganger, ganger, trapper og inngangsparti samt heiser.

Ved alle typer fasadeendringer skal Sameiet ved styret varsles. Styret er også rette instans ved nabovarsling i forbindelse med saker som krever nabovarsling.

#### 5. Fellesutgifter

Fellesutgifter, som forsikringspremie, vedlikeholdsutgifter, strøm fellesanlegg, heis, godtgjørelse til vaktmester etc., dekkes av seksjonseierne etter eierandelens størrelse. Ventilasjonskostnader dekkes av næringsseksjonene etter sameiebrøken/eierandelen, men kjellerlokalene holdes utenfor. KabelTV/bredbånd dekkes av boligseksjonene og fordeles likt. Kommunale avgifter fordeles på alle seksjoner i henhold til kommunal sats. Næringsseksjonene betaler ikke renovasjonsavgift. Renhold betales av boligseksjonene og deles likt. Godtgjørelse til forretningsfører, revisor og styrehonorar fordeles likt på alle seksjoner.

I årsbudsjettet skal det tas hensyn til formuesopplegg til sikring av uforutsette og ekstraordinære utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det forskuddsvis **hvert kvartal** innbetales et å konto beløp til sameiet, som bygger på budsjettet.

Sameiets styre kan med 14 dagers skriftlig varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

Sameiet skal opparbeide vedlikeholdsfond. Hver seksjon betaler kr. 15,- pr. år multiplisert med telleren i sameiebrøken. Dette beløp indeksreguleres hvert femte år, første gang i januar 2006. Vedlikeholdsfond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetalt, verken i eiertid eller hvis salg finner sted.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6. Mislighold. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

## **7. Styret**

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

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte

som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

## **8. Årsmøte**

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er

nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

## **9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## **10. Flyttegebyr**

Det skal betales et gebyr til sameiet ved hver utflytting, som skal dekke navneskilt, ekstra renhold og eventuelle skader/riper. Gebyret fastsettes av styret og innkreves av forretningsfører. Beløpet skal ligge i størrelsesorden kr. 1 500,-.

## **11. Skilting/reklame**

Ingen skilting, reklame eller merking skal settes på fasaden av de næringsdrivende eller andre uten styrets godkjenning.

## **12. Om forståelse av vedtektene mv.**

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og for å få et godt forhold innen sameiet. Eventuell tvist om forståelsen av disse vedtekter kan bringes inn for domstolene etter reglene om forenklet rettergang

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

-----



# Eiendomskart for eiendom 3907 - 172/108//11

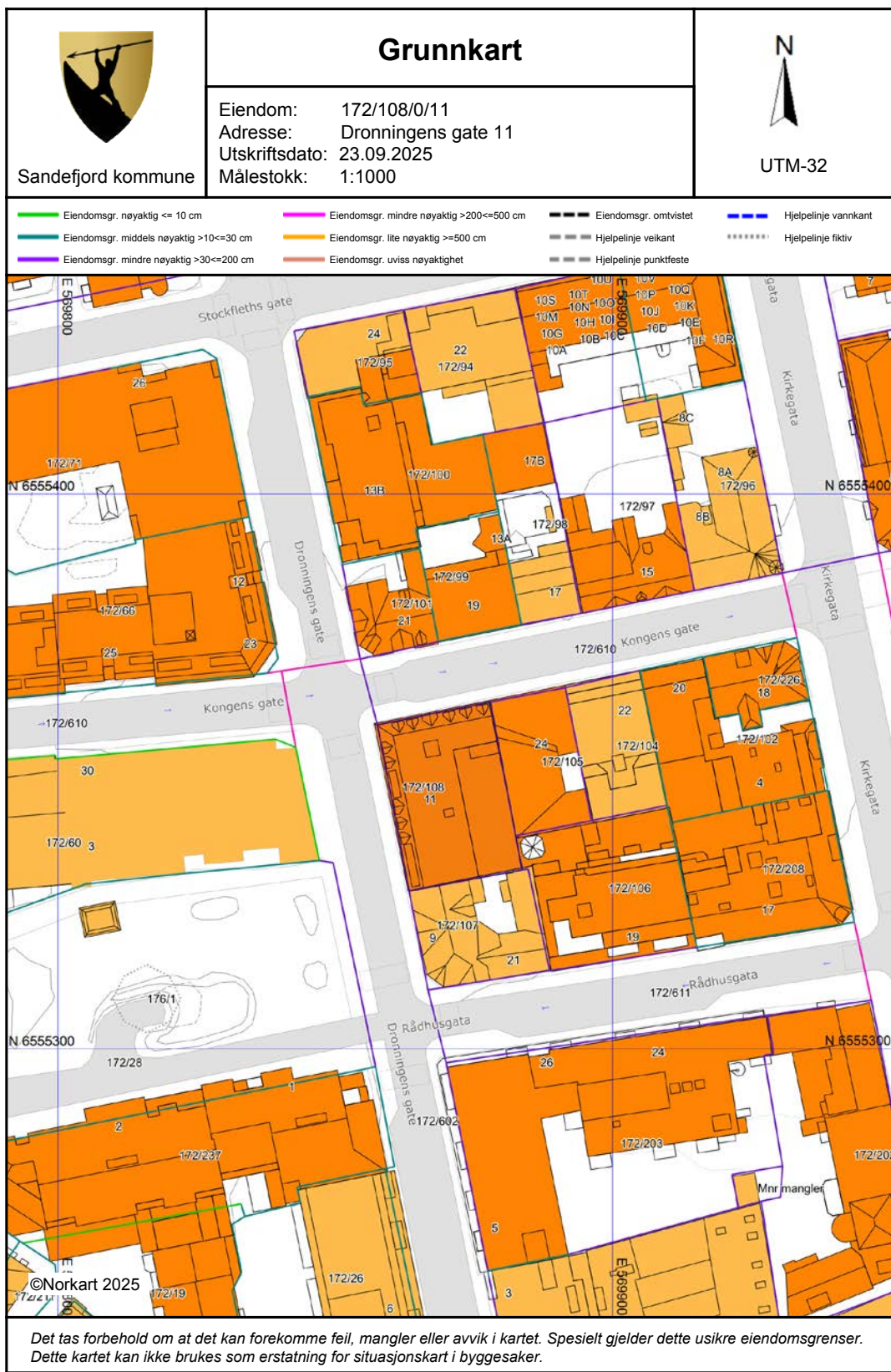


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                               |                                                  |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● 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 $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                       |            |                       |  |                 |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|--|-----------------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 636,50 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |  |                 |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32   |  | Nord            | 6555339,91 | Øst              | 569867,95 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                       |  |                 |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i             |  | Grensepunkttype |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6555338,38 | 569882,52             | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Ukjent (97)     |            | 24,58            |           |
| 2                    | 6555332,26 | 569883,67             | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Ukjent (97)     |            | 6,23             |           |
| 3                    | 6555328,42 | 569863,31             | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Ukjent (97)     |            | 20,72            |           |
| 4                    | 6555358,4  | 569857,58             | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Ukjent (97)     |            | 30,52            |           |
| 5                    | 6555362,53 | 569877,96             | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Ukjent (97)     |            | 20,79            |           |



BEBYGGET BRUTTOAREAL

LAGER 74 M<sup>2</sup>  
LAGER 217 M<sup>2</sup>



BYG. ANTOINET  
BYG. ANTOINET  
BYG. ANTOINET

KVANTAL 20

KJELLERPLAN

T. BOJE PEDERSEN  
PORTRÅD 200  
3201 SANDEFJORD  
ARKITEKTER MNAL



BEBYGGET BRUTTOAREAL 640

|        |                      |
|--------|----------------------|
| C      | DIV.JUSTERINGER      |
| B      | JUST. BUTIKKINDELING |
| A      | DIV.JUSTERINGER      |
| REVAMP | KORR. GJELDER        |

#### KVARTAL 29

PLAN 1. ETG.  
BUTIKKINDELING

T. BOJE PEDERSE.

POSTBOKS 2200  
3201 SANDEFJORD

ARKITEKTER MNAL

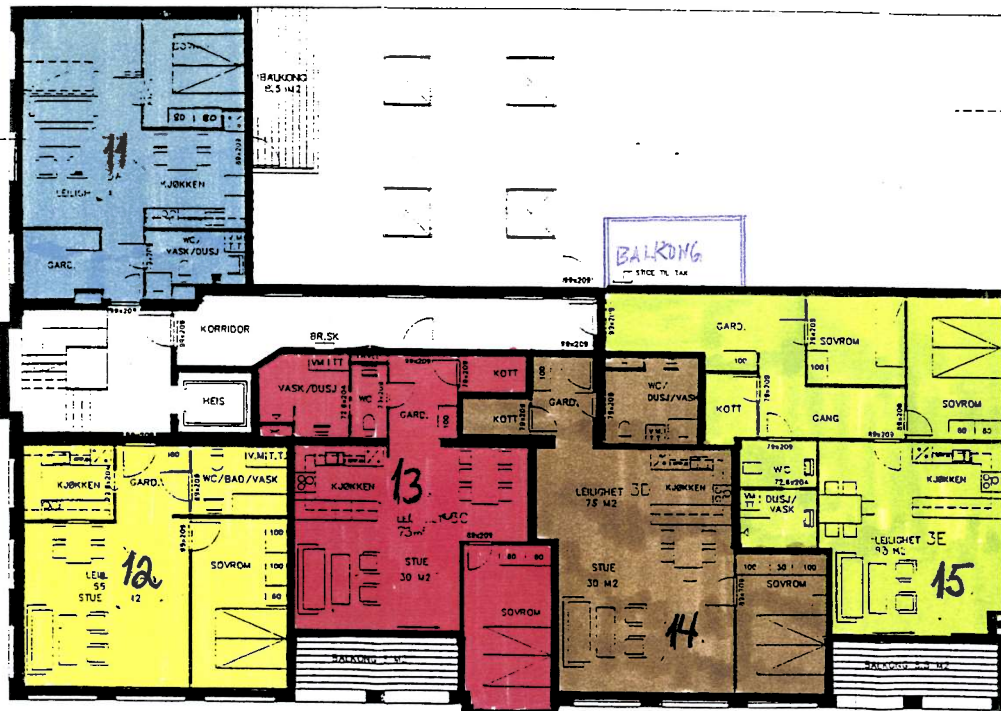
BERG OG BERGENSEN



PLAN 2. ETG.

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| D                  | FJERNET VC VED KORRIDOR |
| C                  | DIV. JUSTERINGER        |
| B                  | DIV. JUSTERINGER        |
| A                  | DIV. JUSTERINGER        |
| REVM:              | KOM. GÅLDER             |
| <b>KVARTAL 20</b>  |                         |
| PLAN 2. ETG.       |                         |
| -                  |                         |
| T. BOJE PEDERSEN A |                         |
| POSTBOKS 3230      |                         |
| 3201 SANDEFJORD    |                         |
| AR: TEKTER MNAL    |                         |

4.



PLAN 3 ETG.

22810027 BRU

ALLE LEIENDE FÅR EN  
"HÅS MEDPÅLETT" I A

|   |                     |
|---|---------------------|
| 6 | ENDRING AV DØRENING |
| 5 | HALSETTING          |
| 4 | DIV.JUSTERINGER     |
| 3 | DIV.JUSTERINGER     |
| 2 | DIV.JUSTERINGER     |
| 1 | DIV.JUSTERINGER     |

REVJAKT 1000 GJELDER

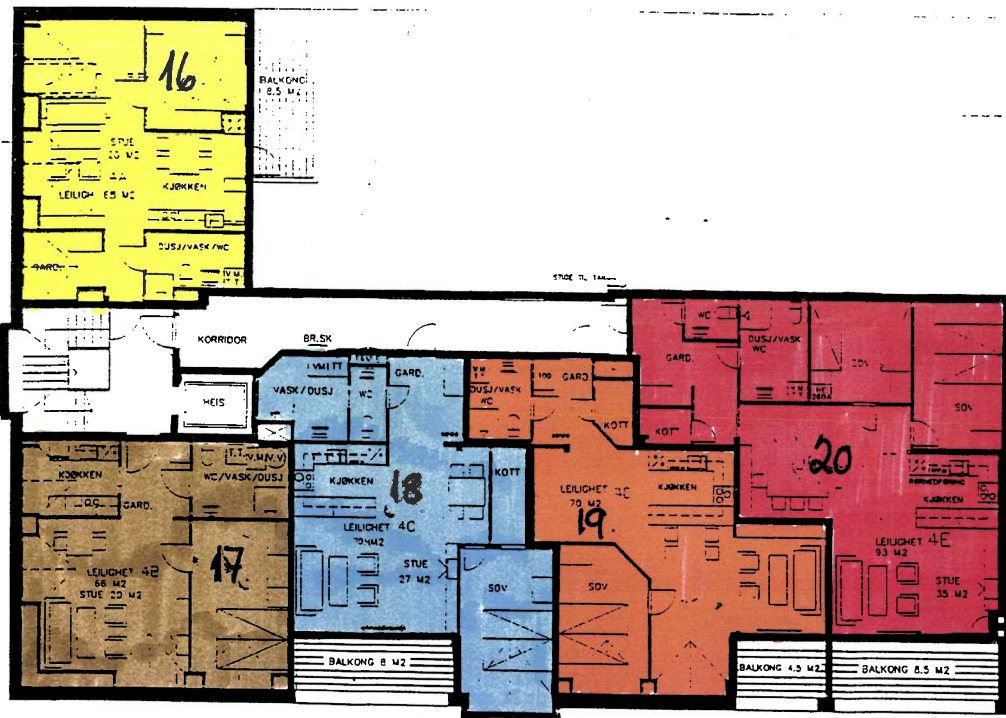
**DRONNINGENSGT.:**

PLAN 3 ETG.

T. BOJE PEDERSEN  
POSTBOKS 2230  
3201 SANDEFJORD

ARKITEKTER MNAL

IERG OG BORGERDE



PLAN 4 ETG.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ

| AREAL |                          |
|-------|--------------------------|
| M     | INDRØD AV DØRVEJNING     |
| G     | KØKKEN 48 M <sup>2</sup> |
| F     | STUE                     |
| C     | HALVETTING               |
| D     | SÅS LEILIGHET 48         |
| C     | HALVETTING               |
| E     | BEVØRSE JUSTERINGER      |
| A     | INDRØD I LEILIGHET 48    |
| M     | KORR. GÅLDER             |

**DRONNINGENSGT. 11**

PLAN 4 ETG.

T. BOJE PEDERSEN  
POSTBOKS 2230  
3201 SANDEFJORD

ARKITEKTER MNAL  
BERG OG BORGENSEN

6.



KVARTAL 29 — FASADE MOT DRONNINGSGATE





REV. 25. 2. 1988

DRONNINGENSGT. 11  
KVARTAL 29

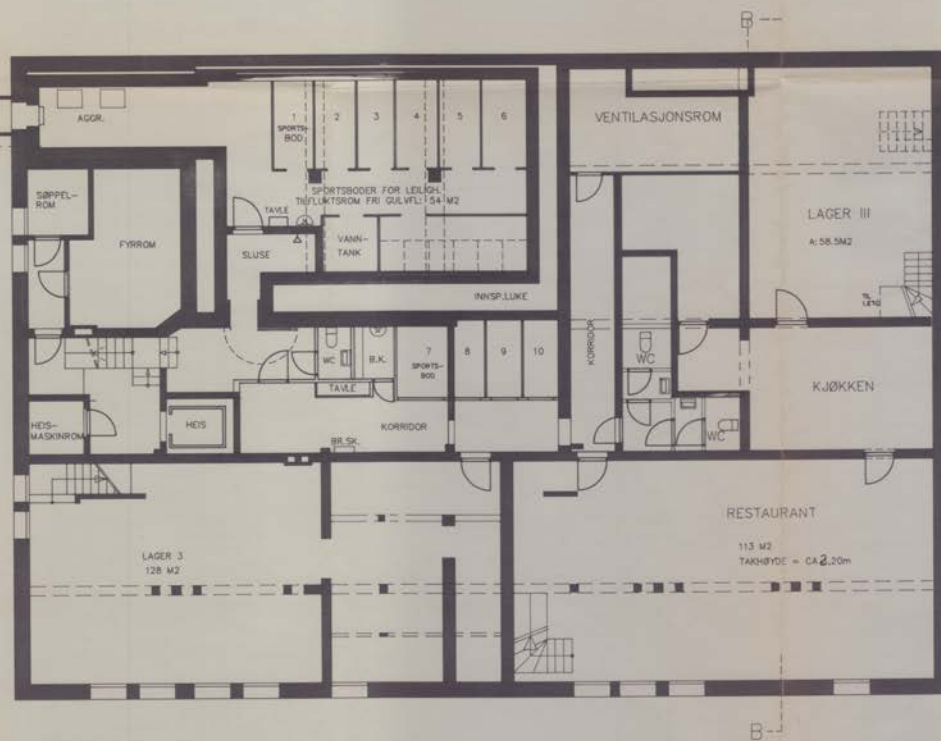
SITUASJONSPLAN

ANSTEDT MNL Høimbuas 2  
PREF. 3200 Sande lund

|            |            |
|------------|------------|
| Date:      | 16.1. 1987 |
| Mast:      | 1:500      |
| Tegn. nr.: | 11         |

f.b.

8



KJELLERPLAN

BEBYGGET BRUTTOAREAL 642 m<sup>2</sup>

LAGER 74 m<sup>2</sup>  
LAGER 217 m<sup>2</sup>

Sandefjord kommune

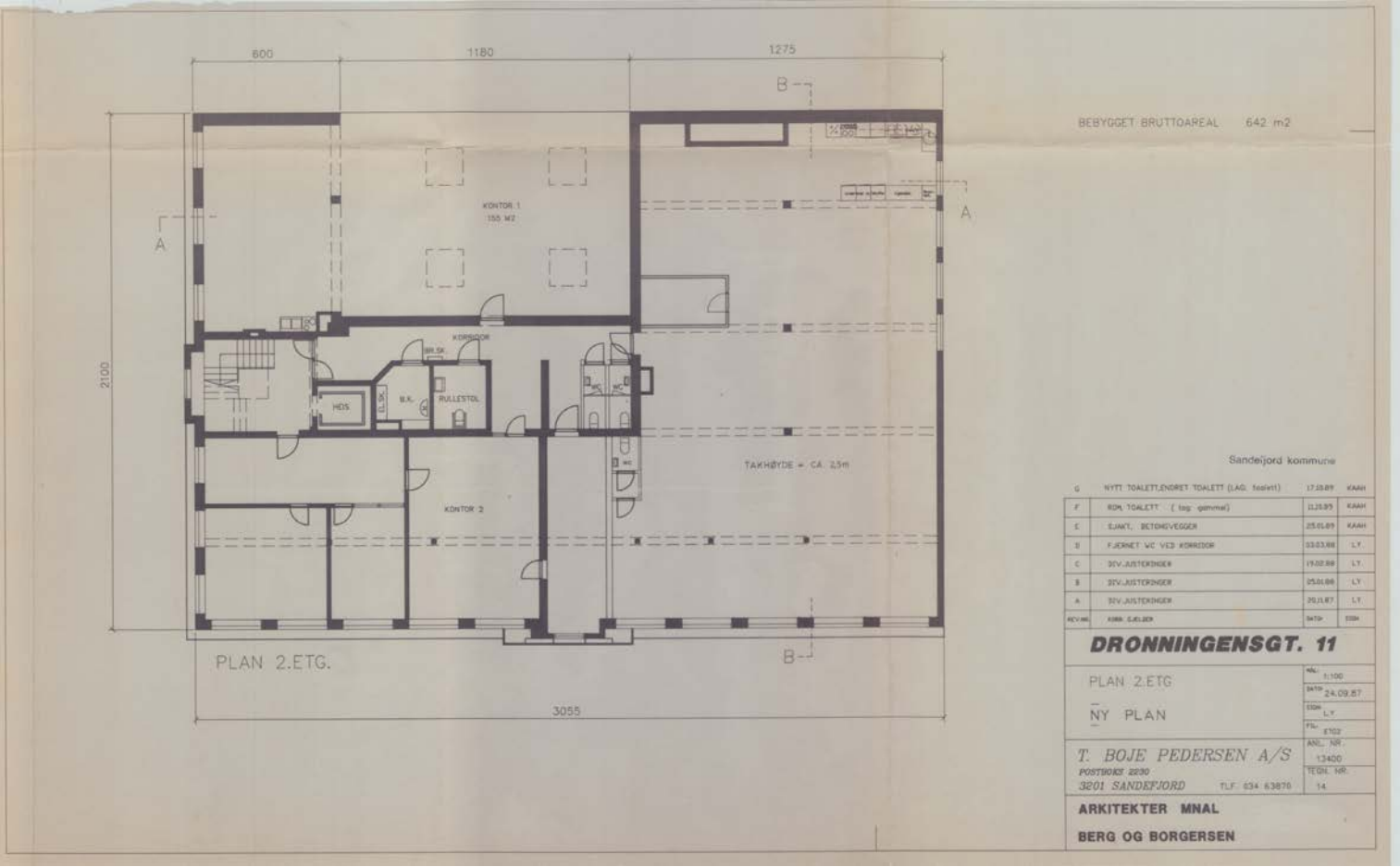
|          |                                                    |          |      |
|----------|----------------------------------------------------|----------|------|
| F        | TRAPP, TOILETTER (LAG. NYTT)                       | 17,08,89 | KAAH |
| E        | STØYLE OG VEGG I LAGER, TRAPP, TAVLE (LAG. GAMMEL) | 0,10,89  | KAAH |
| E        | FORETATT AREALBEREDNING I LAGER                    | 21,04,89 | LY   |
| C        | VEGGER, TRAPPER, HEIS-ROD                          | 25,01,89 | KAAH |
| B        | DIV. JUSTERINGER                                   | 22,02,88 | LY   |
| A        | DIV. JUSTERINGER                                   | 18,11,87 | LY   |
| REVISJON | KORR. GJELDER                                      | DATUM    | ETIK |

### DRONNINGENSGT 11

|             |       |          |
|-------------|-------|----------|
| KJELLERPLAN | SKALA | 1:100    |
| NY PLAN     | DATUM | 22.09.87 |
|             | ETIK  | 1, 2     |
|             | FRÅ   | KJELLEN  |

T. BOJE PEDERSEN A/S  
POSTBOKS 2230  
3201 SANDEFJORD TLF. 034 63870

ARKITEKTER MNAL Sandefjord kommune  
BERG OG BORGENSEN



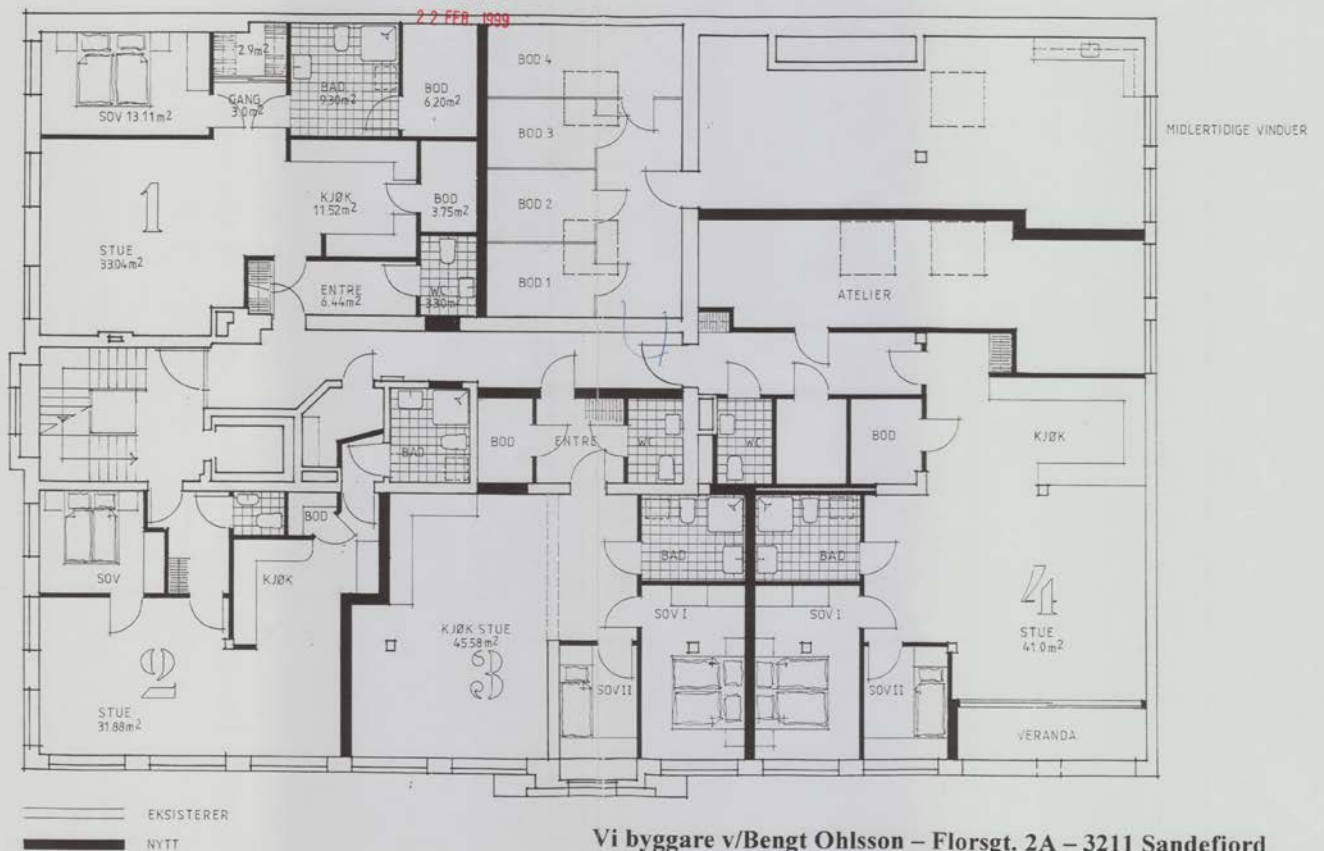
## Dronningens gt. 11, 2. etasje – 3211 Sandefjord

Planutkast II – 4 Leiligheter med felles hobby-/trimrom/utleierom e. l.

Sandefjord kommune

Teknisk etat

22 FEB 1999



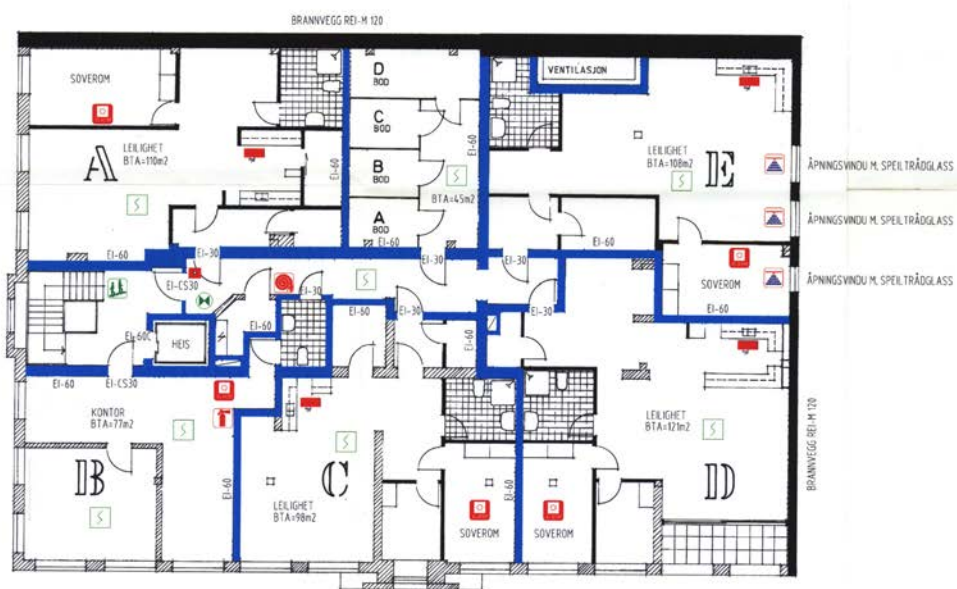
Vi byggare v/Bengt Ohlsson – Florsgt. 2A – 3211 Sandefjord

Telefon 33 47 20 44 - Fax 33 47 20 43 Mobiltlf. 901 63 171

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Haukveien 37 – 3213 Sandefjord – BOK telefon 33 46 92 12 - Fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 90 73 72 10

Mål 1:100 Dato, 3. februar 1999





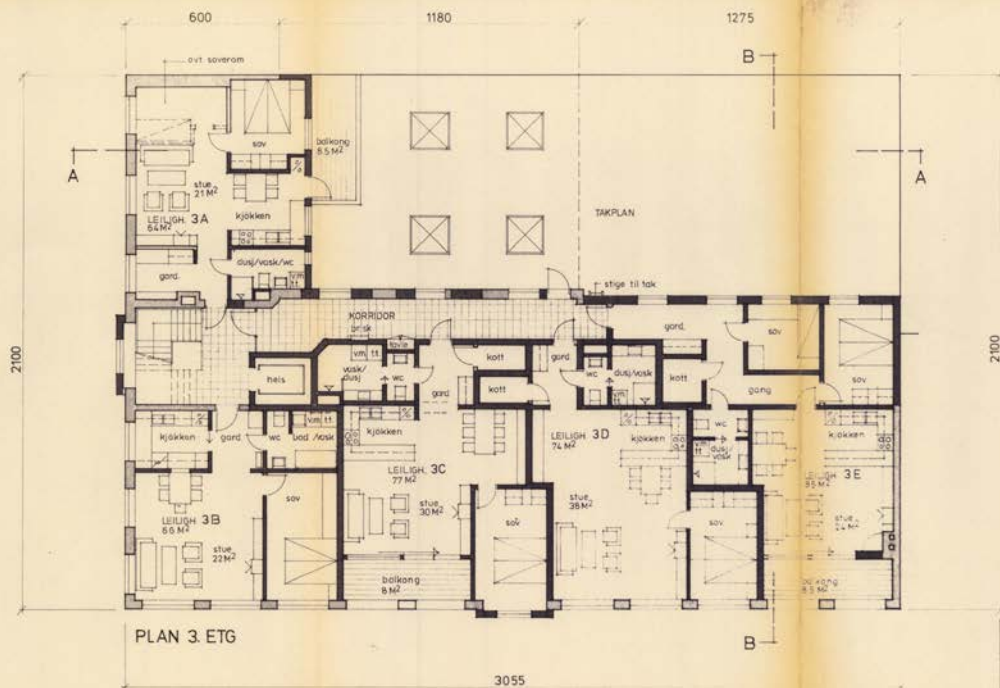
2. ETG. PLAN  
BTA = 640m2

| TEGNINGS-SYMBOLER |                            |
|-------------------|----------------------------|
|                   | BRANNVEGG                  |
|                   | BRANNCELLEBEGRÆNSENDE VEGG |
|                   | UKLASSIFISERT VEGG         |
|                   | VENTILASJONSÅKT            |
|                   | VERTIKAL SJAKT             |
|                   | PIPELØP                    |
|                   | RØNNINGSVEG                |
|                   | RØNNINGSTRAPP              |
|                   | RØNNINGSTIGE               |
|                   | BRANNSENTRAL               |
|                   | NØKKELSKAP                 |
|                   | HÅNDSLØKKE-APPARAT         |
|                   | BRANNSLANGE I SKAP         |
|                   | HUSBRANNSLANGE             |
|                   | BRANNØKS                   |
|                   | SPRINKLER                  |
|                   | ELEKTRISK HOVEDBRYTER      |
|                   | BRANNMELDER                |
|                   | RØYKDETEKTOR               |
|                   | VARMEDETEKTOR              |
|                   | LEDELYS                    |
|                   | MARKERINGSLYS              |
|                   | ALARMKLOKKE                |

Stadstett kommune  
Tilstandsbekreftelse  
04.05.2009

Stadstett kommune  
Tilstandsbekreftelse  
03.05.2009

|                                                            |      |                    |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REV. NR.                                                   | DATA | REVISJONEN GJELDER | SGR                                                                                            |
| <b>DRONNINGSGATE 11</b><br><b>GNR.: 172 / BNR.: 108</b>    |      |                    |                                                                                                |
| OPPBYGGING AV 2. ETASJE<br>BRANNTEKNISK PROSJEKTERING      |      |                    | SAK: 9921<br>TITTEL: GB<br>KONTI: RD<br>MÅL: 1:100<br>TEGN. NR.: B1<br>REV.:<br>DATO: 10.04.99 |
| <b>Lindstrøm &amp; Døve AS</b><br>RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA |      |                    | Thor Dahls gt. 7B, 3210 Sandefjord<br>Telf: 33 46 66 52 Mobil 901 39 946<br>Fax: 33 46 78 10   |



**BEBYGGET BRUTTOAREAL 444 M²**

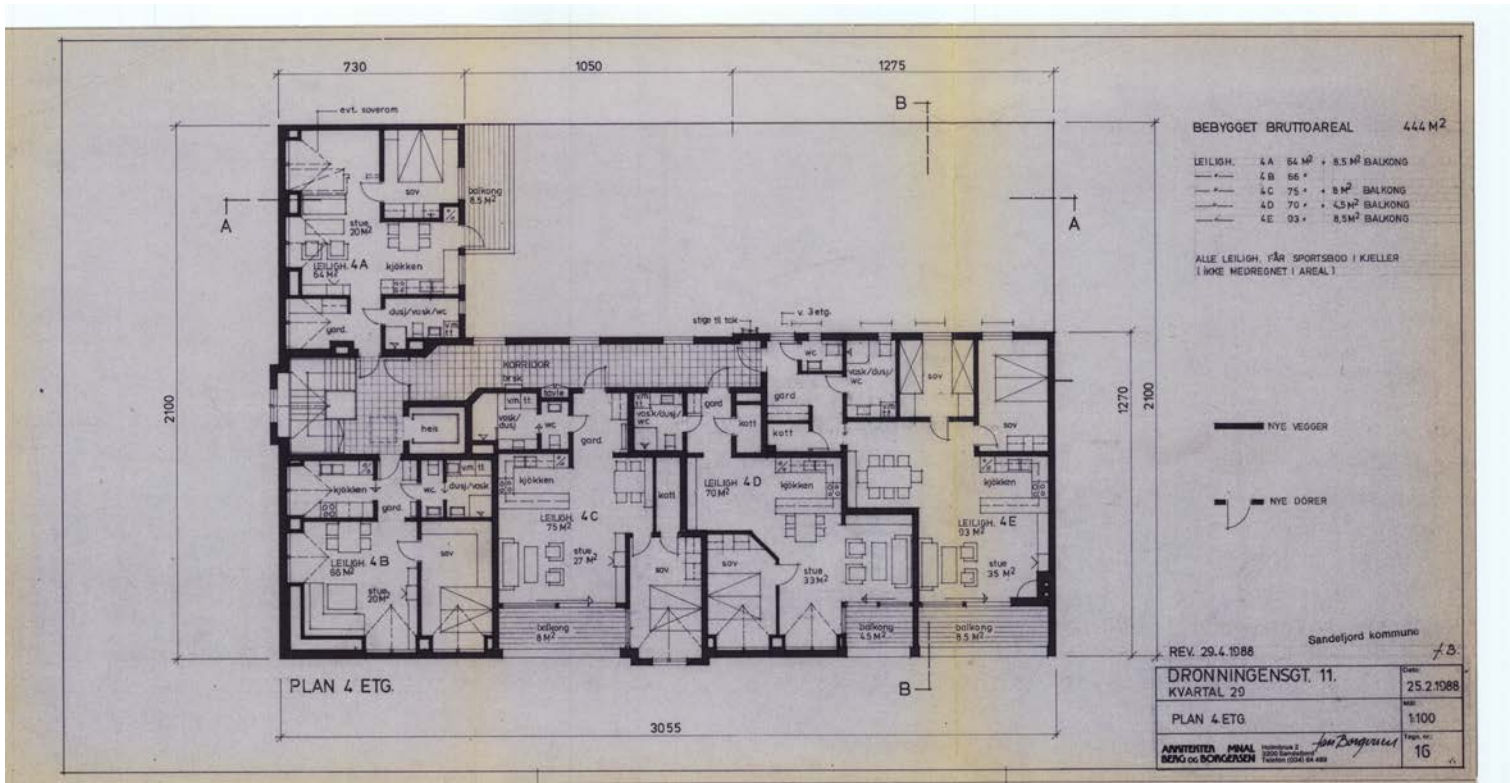
|          |    |       |                  |
|----------|----|-------|------------------|
| LEILIGH. | 3A | 64 M² | + 8.5 M² BALKONG |
|          | 3B | 60    |                  |
|          | 3C | 77    | + 8 M² BALKONG   |
|          | 3D | 74    |                  |
|          | 3E | 85    | + 8.5 M² BALKONG |

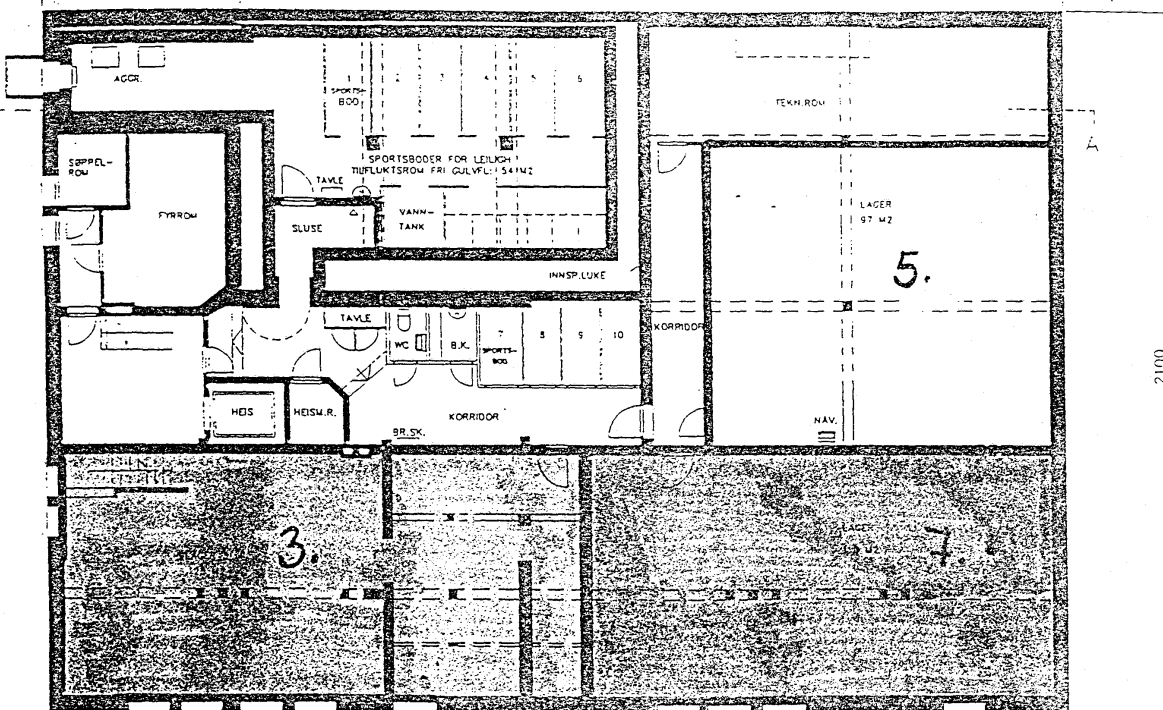
ALLE LEILIGH. FÅR SPORTSBOD I KJELLER  
(IKKE MEDREGNET I AREAL)

- NYE VEGGER
- NYE VEGGER
- NYE DØRER

Sandefjord kommune

|                                                      |             |                                       |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| REV. 20.4.1988                                       | LEILIGH. 3B | 7.8                                   |
| DRONNINGENSGT. 11                                    |             | Dato                                  |
| KVARTAL 29                                           |             | 25.2.1988                             |
| PLAN 3. ETG                                          |             | 1:100                                 |
| <b>ANSVARTER: PERIAL</b><br><b>BORG og BORGENSEN</b> |             | Tegnet av: <i>Jan Borgersen</i><br>15 |





SEBYGGET BRUTTOARE

LAGER 74 M<sup>2</sup>  
LAGER 217 M<sup>2</sup>

KJELLERPLAN

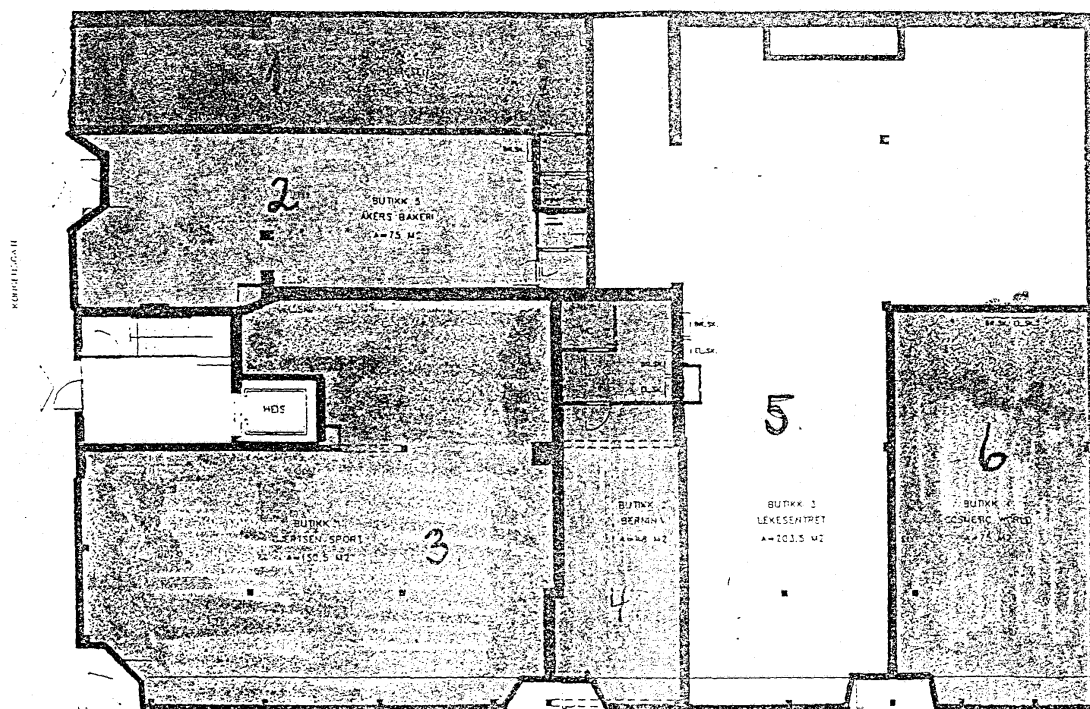
Dronningensgate 11

BYGGMÅTTEN  
BYGGMÅTTEN  
BYGGMÅTTEN

KVARTAL 20

KJELLERPLAN

T. BOJE PEDERSEN  
KONTAKT 1993  
3201 SANDVÅRD



BESYGGET BRUTTOAREAL

PLAN 1. ETG.  
Dronningensgate 11

|     |                      |
|-----|----------------------|
| C   | SIV. JUSTERING       |
| B   | JUST. BUTIKKINDELING |
| A   | SIV. JUSTERING       |
| REV | 100% GJELDER         |

**KVARTAL 29**

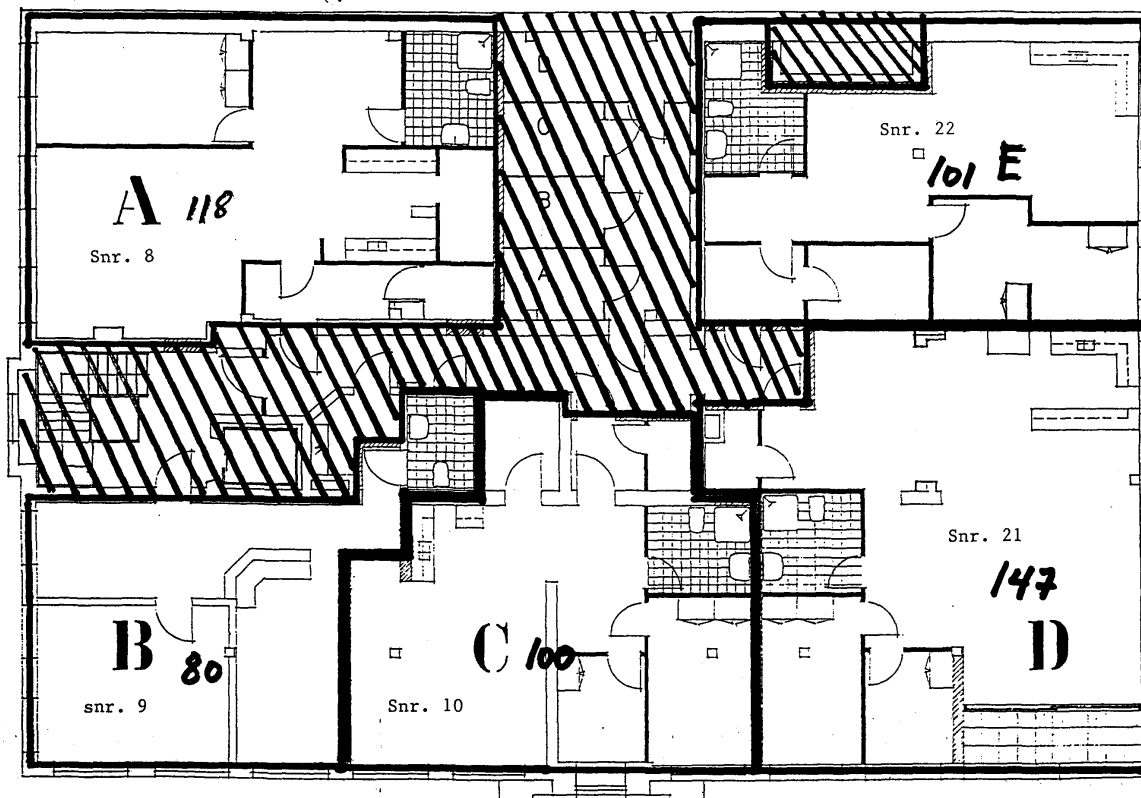
PLAN 1. ETG.  
BUTIKKINDELING

**T. BOJE PEDESEN**  
POSTBOKS 2200  
0201 SANDEFJORD  
**ARKITEKTER MNA**  
5500 00 000000

**Dronningens gt. 11, 2. etasje – 3211 Sandefjord**

Oppmålt 06.04.99

**Leilighet A-C-D-E – Kontor B**



 Eksisterende vegger  
 Nye Lydvegger  
 Nye vegger



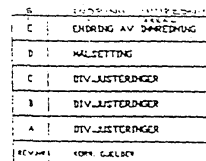
= fellesareal

Mål må kontrolleres!

**Nordisk Bygg & Consult v/Jonny Jansson**  
**Vi byggare v/Bengt Ohlsson – Florsgt. 2A – 3211 Sandefjord**

Telefon 33 47 20 44 - Fax 33 47 20 43 Mobilif. 901 63 171  
 Birger Bjørnstad arkitektfirma – Haukanveien 37 – 3213 Sandefjord – telefon 33 48 93 12 – Fax 33 48 36 06 – mobilif. 90 73 72 18

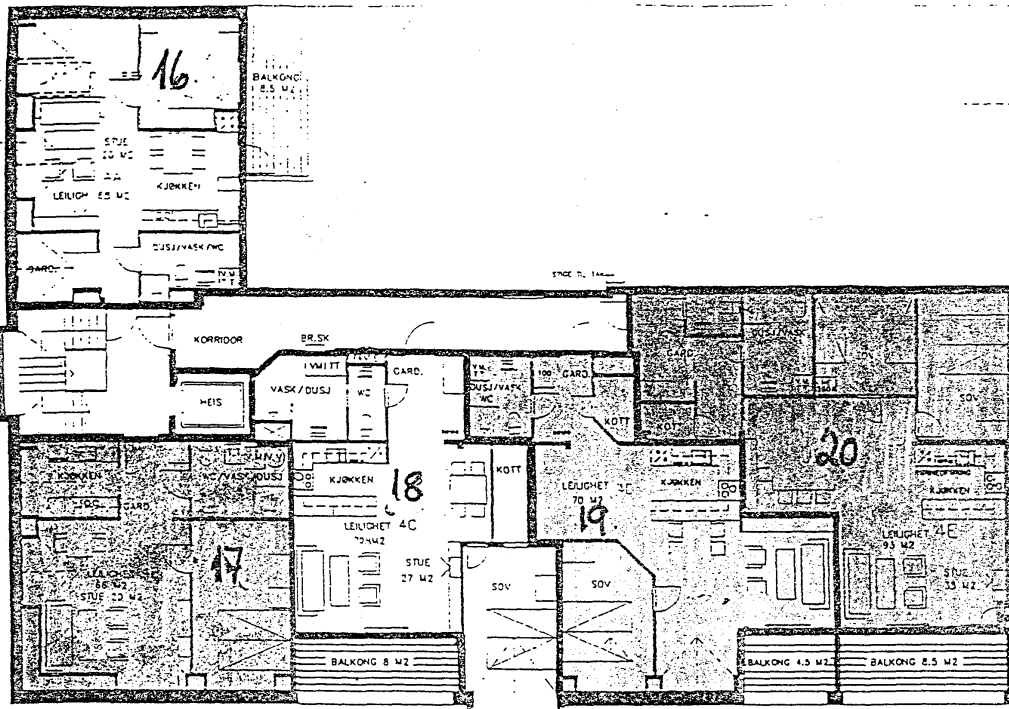
Plan Mål 1:100 Dato, 8. april 1999



PLAN 3 ETG.

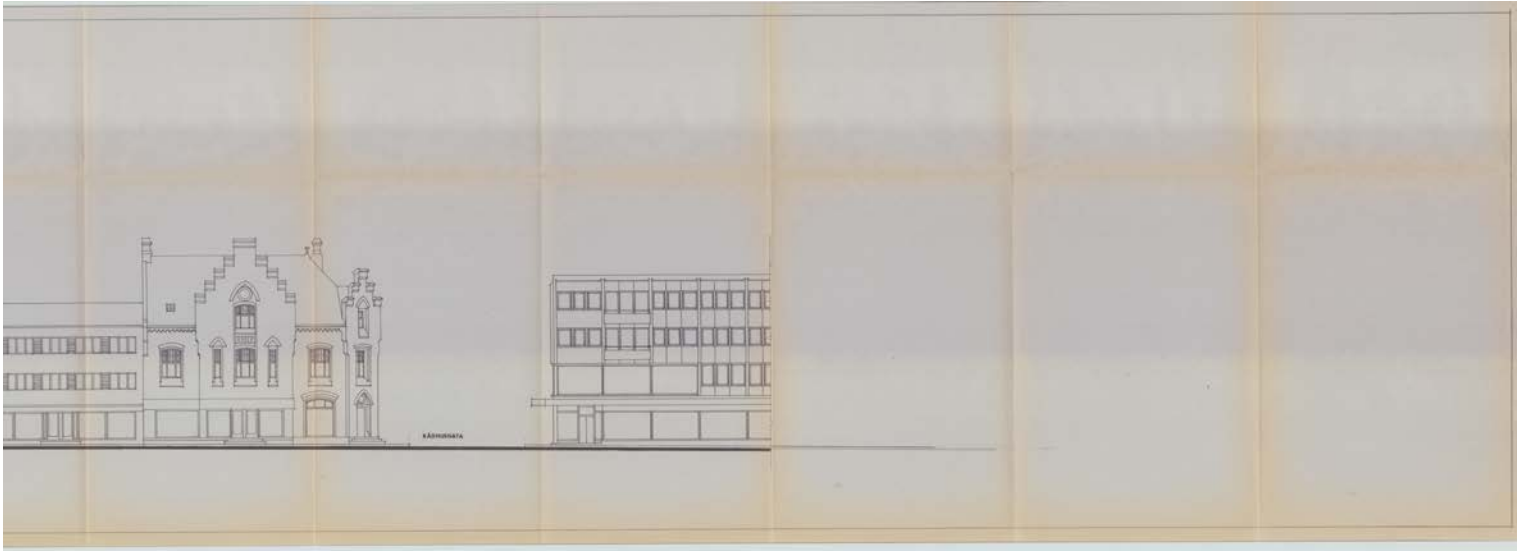
ARKITEKTER MNA

THE OG HORGE



PLAN 4 ETG. Dronningensgate 11

| ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| AREAL                     |                           |
| M                         | INNHOLD AV DRØYDING       |
| G                         | KJØKKEN 48 M <sup>2</sup> |
| F                         | STUE                      |
| C                         | HALETTING                 |
| D                         | SÅS LØSSET 18             |
| E                         | HALETTING                 |
| B                         | INNHOLD LØSSET 18         |
| A                         | DRØYDING I LØSSET 18      |
| BYGGER                    | YORK, GJELSEN             |
| <b>DRONNINGENSGATE, 1</b> |                           |
| PLAN 4 ETG.               |                           |
| T. BOJE PEDERSEN          |                           |
| POSTBOKS 2230             |                           |
| 3201 SANDEFJORD           |                           |
| ARKITEKTER MHAL           |                           |
| BERG OG BØRGENSEN         |                           |





KVARTAL 29 FASADE MOT DRONNINGENSGATE



Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 172/108/0/11  
Adresse: Dronningens gate 11  
Utskriftsdato: 23.09.2025  
Målestokk: 1:1000



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.



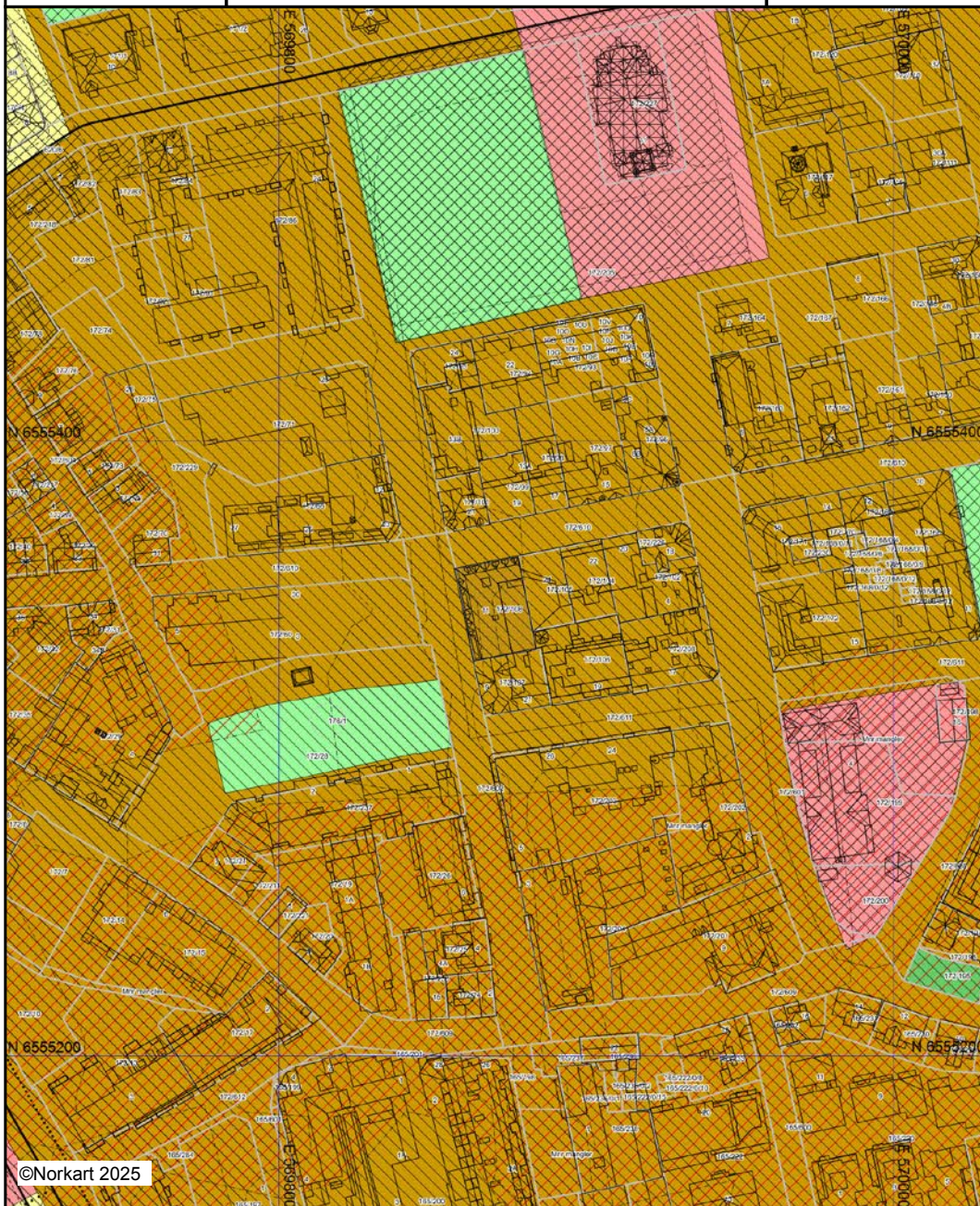
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 172/108/0/11  
Adresse: Dronningens gate 11  
Utskriftsdato: 23.09.2025  
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.



Sandefjord kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 172/108/0/11  
Adresse: Dronningens gate 11  
Utskriftsdato: 23.09.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## FERDIGATTEST

Adresse:  
**Dronningensgate 11**

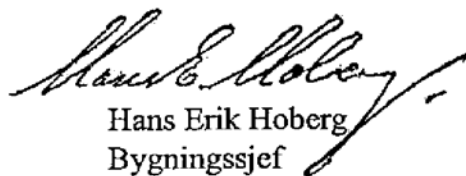
Gnr.:            Bnr.:  
**172            108**

Arbeidets art:  
**Ombygging til leiligheter**

Ansvarshavende:  
**Vi byggare/Nordisk Bygg og Consult  
Florsgate 2, 3211 Sandefjord**

Byggherre:  
**Vi byggare/Nordisk Bygg og Consult, samme adr.**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

  
Hans Erik Hoberg  
Bygningssjef

  
Kaare Jansen  
Bygningskontrollør.  
Tlf. 33 41 63 72

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

## FERDIGATTEST

Adresse:  
**Dronningensgate 11**

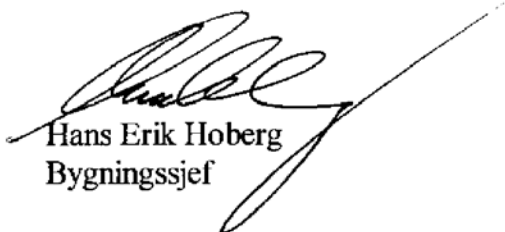
Gnr.:                      Bnr.:  
**172                      108**

Arbeidets art:  
**Ombygging av 2 etg.(leilighet F)**

Ansvarshavende:  
**Nordisk Byggkonsult**

Byggherre:  
**Børge Ellefsen Ysterigata 9, 3160 Stokke**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen



Hans Erik Hoberg  
Bygningssjef



Kaare Jansen  
Avd. ing.  
Tlf. 33 41 63 72

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

|                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>SANDEFJORD<br/>KOMMUNE</b> | Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008,<br>og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf.<br>SAK10 §§ 8-1 og 8-2.<br>JplD: 25/159246 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ansvarlig søker:</b> | <b>Tiltakshaver:</b><br>Christopher Young<br>Dronningens Gate 11<br>3211 SANDEFJORD |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

|                                        |                        |                        |                 |                          |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|
| <b>Adresse:</b><br>Dronningens gate 11 | <b>Gårdsnr.</b><br>172 | <b>Bruksnr.</b><br>108 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b><br>11 |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|

### Tiltakets/byggets art:

Bruksendring ihht vedtak av 07.10.2025

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Vedtaksdato</b><br>08.10.2025 | <b>Saksnr</b><br>24/240 |
|----------------------------------|-------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b> 08.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Merknader:</b><br>Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.<br><br>Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.<br><br>Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. |

|                           |                           |                                                                                                                                                |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sted</b><br>Sandefjord | <b>Dato</b><br>08.10.2025 | <b>Underskrift</b><br>Anne Grethe Amlie Grytbak<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,<br/>i henhold til interne rutiner.</i> |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

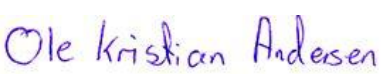
| Utarbeidet Av    |                        |
|------------------|------------------------|
| Firmanavn        | Komplett elektro       |
| Kontaktperson:   | Ole Kristian Andersen  |
| Adresse          | Nedre Movei 4          |
| Postnr/Sted:     | 3215 Sandefjord        |
| Telefon          |                        |
| E-post           | oka@komplettelektro.no |
| Organisasjonsnr. | 984204116              |
| Elvirksomhets-ID |                        |

| Oppdragsgiver (Kunde) |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Firma/Navn            | Christopher Young    |
| Kontaktperson         |                      |
| Adresse               | Dronningens gate; 11 |
| Postnr/Sted:          | 3211 SANDEFJORD      |
| Telefon:              |                      |
| E-post                |                      |
| Kundenummer:          | 12868                |
| <b>Ordrenummer</b>    | <b>26221</b>         |

| Anlegg                                            |                                               |                                           |                                                                |                                      |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Mindre utvidelse         | <input type="checkbox"/> Nyanlegg             | <input type="checkbox"/> Større utvidelse | <input checked="" type="checkbox"/> Ombygging / rehabilitering | <input type="checkbox"/> Vedlikehold |
| Anleggsadresse                                    |                                               | Matrikkel                                 | Boligmappe nr                                                  |                                      |
| Dronningens gate 11 , 3211 SANDEFJORD             |                                               |                                           | ASV1208                                                        |                                      |
| Påbegynt installasjon                             | Ferdigstilt installasjon                      | Overlevert                                | Målnummer                                                      |                                      |
| 17.03.2024                                        | 26.04.2024                                    | 26.04.2024                                |                                                                |                                      |
| Utført iht. følgende forskrift                    | Utført iht. følgende standard(er)             |                                           | Type installasjon                                              |                                      |
| FEL FEB 88                                        | NEK 400:2022                                  |                                           | Boligblokker                                                   |                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prosjektering | <input checked="" type="checkbox"/> Utførelse |                                           |                                                                |                                      |

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                           |
| Komplisert stue og soverom, tilkoblet lysskinne i tak |

| Erklæring                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.             |
| Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boligmappa.no <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Per post                                                                                                                  |
| Kommentar                                                                                                                                                                                                                            |

| Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person |                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn:                                | Ole-Kristian Andersen                                                               |
| Dato:                                | 26.04.2024                                                                          |
| Signatur:                            |  |

Ansvarlig  
Montør:    Lars Andersen

**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. AVTREKKSVENTILATORER** 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Dronningens gate 11  
3211 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre