

A modern dining room with a round wooden table, four beige upholstered chairs, and a large, multi-layered pendant light. The room features dark wood cabinetry, a window with white curtains, and a vase of flowers on the table.

aktiv.

Neskollen 6E, 3233 SANDEFJORD

**Lækker 3-roms leilighet i 2. etasje
fra 2022! Stor balkong på 15 km,
parkeringsplass, mulighet for
elbillading.**



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 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 960,-
Omkostn.: Kr 89 140,-
Total ink omk.: Kr 3 600 100,-
Felleskostn.: Kr 3 219,-
Selger: Finn Christian Ødegård
Silje May Iversen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 5370.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 80, bnr. 419
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1311250099

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne pene 3-roms leiligheten med stor balkong på hele 15 kvm! Leiligheten var ny i 2022 og har svært god standard - perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag. Beliggenheten passer for deg som ønsker å bo i grønne omgivelser med gode solforhold, samtidig som du har enkel tilgang til både sentrum og hverdagsfasiliteter. Balkongen har plass til både sittegruppe og spiseplass - ideelt for å nyte solen og rolige stunder ute. Leiligheten har et stilrent HTH-kjøkken med god skapplass og integrerte hvitevarer. Badet fremstår som moderne og tidløst med fliser på vegger og gulv. To soverom med gode møbleringsmuligheter.

En attraktiv leilighet med moderne løsninger og gode fasiliteter - klar for innflytting!

Velkommen på visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	69
Protokoll Ekstraordinært årsmøte 2024	87
Protokoll årsmøte 2025	89
Husordenregler	94
Vedtekter	99
Grunnkart	113
Detaljregulering	114
Bestemmelser til reguleringsplan	117
reguleringkart	126
kommuneplankart	127
Planopplysninger	129
ledningskart	131
Byggtegninger	132
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5370.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesområdene er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal som gir en hyggelig og innbydende atmosfære for beboerne.

2 av eiendomsgrensene er nøyaktige (mot skogen bak boligene og mot veien Neskollen) og 3 er mindre nøyaktig.

Beliggenhet

Neskollen 6E ligger på Solløkka i Sandefjord kommune – et fredelig og naturskjønt område som byr på en flott kombinasjon av landlig ro og praktisk nærhet til servicetilbud. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker å bo i grønne omgivelser med gode solforhold, samtidig som du har enkel tilgang til både sentrum og hverdagsfasiliteter.

Fra boligen har du umiddelbar nærhet til vakker natur med skog, turstier og friarealer rett utenfor døren. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv med turer til fots, på ski eller sykkel, samt rolige søndagsturer i naturskjønne omgivelser. Dette gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier, naturelskere og alle som setter pris på frisk luft og ro.

For pendlere er adkomsten svært god. Veiforbindelsene fra Solløkka er effektive, og det er enkelt å ta seg videre til Tønsberg, Larvik eller E18. Offentlig kommunikasjon finnes i området, noe som gjør det praktisk å komme seg til både skole, arbeid og fritidsaktiviteter.

Området er stille og tilbaketrukket, med lite trafikk og gode lys- og solforhold. Her får du et nærmiljø som gir ro og privatliv, samtidig som du bor i et trivelig område med hyggelige naboer. Dette er et sted hvor du kan skape et hjem som kombinerer komfort og praktiske løsninger med naturnære kvaliteter.

Neskollen 6E på Solløkka er dermed et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker det beste fra to verdener – den landlige følelsen av å bo tett på naturen, samtidig som du aldri har langt til byens puls og servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse som eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Helgerød barnehage (0-5 år) ca. 1.5 km

Toppen barnehage (0-5 år) ca. 3.5 km

Høgenhall barnehage (1-5 år) ca. 4.4 km

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.4 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.1 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.7 km

Skagerak International School ca. 6.3 km
Sandefjord videregående skole ca. 7 km

Skolekrets

Helgerød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Solløkken (Linje 163) ca. 0.6 km
Tog: Torp stasjon ca. 4.5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 11 min

Bygningssakkyndig

Steffen Hegle-Olsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i boligbygg. Boligen ligger i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp. Det medfølger sportsbod. Bygget er oppført i 2022 og skal være oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til byggeår. Det må påregnes fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftninger i takt med bygningsdelenes forventede levetid. Tilstanden for øvrig fremgår av beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler. Hovedkonstruksjon og utvendige forhold som berører bygningens hovedkropp, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, anses normalt å være et felles vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke disse bygningsdelene. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fastkarm på soverom med sidefelt som kan åpnes. Bygningen har standard hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Registrert noen mindre skader på tettelement på ytterdør. Balkong utført i impregneret/ behandlet treverk med rekkverk av glassfelt og liggende spiler. Rekkverkshøyde målt til 102 cm.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, med gulvbelegg i bod. Vegger og himlinger er utført med malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater. Innvendig behandlede dører

VÅTROM

Flislagt bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser. Malt takflate med downlights. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

HTH Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skjult el-anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble montert el-billader på sportsbod 2024. Det er montert røykvarsler og det er 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 3.2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - 2. ETASJE - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Avvik: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17/9-2025 av Steffen Hegle-Olsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Var en stor maurtue i lysløypa som kommunen kom å fjernet. En nabo har observert mus i uteboden sin.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,

kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

-Ja, Var noe problemer med ventilasjonen tidligere, som nå er rettet. All info ligger under reklamasjoner på min side block watne.

Beskrivelse av arbeidet: Fikset ventilasjonen ift reklamasjonsgarantien til nybygget.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter,

fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja, Sameiet har fått kontrakt med Strandman AS for å skifte ut hekkene til hus 1.

Årsmøtet vil bli avholdt torsdag den 21. mai og får mer info da.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i 2 . etasje og inneholder følgende rom som: Gang, bod, bad, stue/ kjøkken og 2 soverom.

Sportsbod på 5 kvm.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en stor, solrik balkong på hele 15 kvm.

Balkongen gir rikelig med plass til både sittegruppe, spiseplass og planter, og er et perfekt sted å nyte rolige stunder utendørs med gode solforhold.

Innvendig fremstår boligen moderne og funksjonell, med en gjennomgående lys og nøytral standard. Kjøkkenet er fra HTH og har glatte fronter med benkeplate i laminat. Her får du god skaplass og en praktisk utforming som gjør matlagingen effektiv og hyggelig. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger boligen.

Badet fremstår som moderne og tidløst med fliser på vegger og malt takflate med downlights. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas gjennom balansert ventilasjon med lufttilførsel under dør. Det er registrert

enkelte gulvfliser med bom (hulrom under), samt en mindre skade på én gulvflis.

Gulvflatene i boligen består hovedsakelig av parkett, mens boden har praktisk gulvbelegg. Vegger og himling er utført med malte plater, noe som gir et rent og tidløst uttrykk.

Leiligheten har to soverom av god størrelse med fleksible møbleringsmuligheter. Rommene gir plass til både seng og garderobe og egner seg godt til barnerom, hjemmekontor eller gjesterom.

Dette er en leilighet som kombinerer moderne løsninger med gode utearealer. Med beliggenheten i byggets 2. etasje, og en stor balkong på 15 kvm, får du en bolig som dekker de fleste behov – enten du er førstegangskjøper, småbarnsfamilie eller ønsker en lettstelt leilighet med gode fasiliteter.

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.

Dette medfølger ikke boligen:

Knaggrekke, speil i gang, hyller stue, nattbord hovedsoverom, vaskemaskin bad, lamper i stue og over spisebord.

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Altibox/sandefjord bredbånd, boligeier velger selv type avtale i følge styreleder. TV og Internett abonnement er ikke inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Totalt 42 parkeringsplasser i sameiet.

Med denne leiligheten medfølger det en parkeringsplass ute.

Sameiet har avtale med Elaway AS. Bestilling av ladeboks skjer på sameiets Vibbo sider. Etter at avtalen er opprettet med Elaway, belastes forbruk og evt, leie av ladeboksen med kundens kredittkort hver måned.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7999985

Radonmåling

Bygget skal være utført med radonsperre iht. teknisk forskrift.

Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier at bygget skal være oppført iht gjeldene krav.

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.

- Hver sameier kan kun ha ett kjøretøy parkert på gjesteparkering - gjelder også for leietakere.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

20 960 (Andel av fellesgjeld)

3 510 960 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

87 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

89 140 (Omkostninger totalt)

101 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 600 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 612 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 614 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 793 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 876 669 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 506 675 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/2016

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, byggforsikring, strøm fellesareal.

Styret har vedtatt å øke felleskostandene med 3% fra 1. januar 2026 til 3219,- for denne sekjonen.

Bakgrunnen for justeringen er å sikre at sameiets økonomi holder tritt med den generelle kostnadsutviklingen og at vi opprettholder en forsvarlig drift også i årene fremover.

Økningen skyldes blant annet:

- Generell prisstigning (inflasjon), som påvirker utgifter til strøm, forsikring, gressklipping, måking m.m
- Økte vedlikeholds- og driftskostnader, ettersom varer og tjenester har blitt dyrere.
- Et ønske om å bevare en stabil og bærekraftig økonomi, og unngå større, plutselige økninger senere.
- Styret vurderer økningen som moderat og nødvendig for å sikre et godt vedlikeholdt og veldrevet sameie over tid.

På årsmøtet den 8 mai 2025 vedtok beboerne å gjennomføre utskifting av busker og beplantning på fellesarealene.

Tiltaket skal finansieres gjennom kapitalinnkreving fra sameierne, fordelt etter eierbrøk på 26 enheter.

For denne boligen er beløpet på 2440,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 219

Andel Fellesgjeld

Kr 20 960

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånummer: 94717235233

Restsaldo: 20 959,24

Kapitalkostnader: 2 322,20

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 959,24,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

Kr 3 072

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solkollen Df1

Organisasjonsnummer

928139905

Om sameiet

Sameiet Solkollen Df1 er et sameie bestående av eierseksjoner i SANDEFJORD kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 928139905. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet består av 26 boligseksjoner på gnr. 80, bnr. 419 i Sandefjord kommune. Hver seksjon inkluderer hoveddel, privat uteareal, parkeringsplass (carport/utendørs) og bod. Fellesarealene disponeres av alle sameiere, og kan kun brukes til sitt tiltenkte formål.

Hver sameier har en utvendig bod.

Sameiet informerer alle beboere om hva som skjer via Vibbo

Vedtatte saker:

- Vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt. Det presiseres i endringen at tillegget pkt 3-1 under kulepunktene at dette gjelder leilighetene i 1. etg i de nevnte hus.
- Endring av husordensregler ble vedtatt.
- Styret skal sørge for å fjerne hekk langs lekeplass og plante ny hekk for beboere i 1. etg. i hus 1. Dette utføres våren 2026.

Pågående saker:

- Beising av plattinger på fellesarealet blir påbegynt i april.
- Bygging av tak over postkassene blir påbegynt i april.
- Klage til byggherre om at sedumtakene ikke var sikret, slik at takene kunne vedlikeholdes og inspiseres. Dette lovte byggherre å ha på plass, før vedlikeholdet skal starte etter påske.
- Anskaffelse av en 8,5 meter skyvestige, skal monteres på baksiden av garasjen som ligger mot lekeplassen.
- Sandkassen blir fjernet og erstattet med gress etter påske av USBL. Samtidig blir leketårnet fjernet, etter 3 år uten å ha vært i bruk.

- En redskapsbod blir satt opp på baksiden av carport, som vender mot lekeplassen.
- Inngåelse av kontrakt med Bergknapp AS som skal vedlikeholde sedumtakene, hver vår og sommer/ høst.
- Kontrakt med Lekeplassinspektøren AS for å ivareta sikkerheten på lekeplassen og lekene.
- Styret ønsker å forbedre bomiljøet, ved å utbedre gressunderlaget ved inngangen til parkeringsplassen ved Hus 1, samt langs grøften utenfor lysstolpen. I tillegg kommer legging av heller eller skifer fra 4a til stien. Det blir utført våren 2026.
- Legging av ny jord og gress i området fra søppelkassene langsetter veien til trafo-stasjonen og ned til Hus 4 blir prosjektert til våren 2026.
- Etablering av nedgravd parkeringskant ved gjesteparkeingen ved hus 1.
- Hekken som går fra 2D til 6A blir skiftet ut med hurtigvoksende hekk, samt hurtigvoksende busker der dette er nødvendig. Dette blir et prosjekt for neste år, hvis hekkene ikke vokser til i løpet av sommer/høst i år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94717235233

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo 586 945,00

Innfrielsesdato: 30.03.2028

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Vi gjør oppmerksom på at USBL kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ikke avtale om sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styret har vedtatt å øke felleskostandene med 3% fra 1. januar 2026.

Bakgrunnen for justeringen er å sikre at sameiets økonomi holder tritt med den generelle kostnadsutviklingen og at vi opprettholder en forsvarlig drift også i årene fremover.

Økningen skyldes blant annet:

- Generell prisstigning (inflasjon), som påvirker utgifter til strøm, forsikring, gressklipping, måking m.m
- Økte vedlikeholds- og driftskostnader, ettersom varer og tjenester har blitt dyrere.
- Et ønske om å bevare en stabil og bærekraftig økonomi, og unngå større, plutselige

økninger senere.

- Styret vurderer økningen som moderat og nødvendig for å sikre et godt vedlikeholdt og veldrevet sameie over tid.

INNHEVING AV KAPITAL

På årsmøtet den 8 mai 2025 vedtok beboerne å gjennomføre utskifting av busker og beplantning på fellesarealene.

Tiltaket skal finansieres gjennom kapitalinnkreving fra sameierne, fordelt etter eierbrøk på 26 enheter.

For denne boligen er beløpet på 2440,-

Formålet med tiltaket er å:

- Erstatte eksisterende busker som er utgått eller i dårlig stand.
- Skape et mer helhetlig og tiltalende uteområde.
- Forenkle fremtidig vedlikehold og sikre en varig oppgradering av beplantningen.
- Totalkostnad for prosjektet: kr 70.000
- Innbetales etter eierbrøk (Se vedlegg).
- Beløpet skal innbetales som tillegg på faktura for fellesutgifter, som har forfallsdato 01.04.2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Husordensregler

Fellesareal: Holdes ryddig og rent. Ikke kast avfall, og søppel skal sorteres og kastes i riktig container. Arbeider som berører fellesarealer krever skriftlig godkjenning fra styret.

Balkonger: Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Blomsterkasser må henges på innsiden. Ikke gjør endringer uten styrets godkjenning.

Støy: Det skal være ro mellom 23:00 og 07:00. Støyende arbeid tillatt hverdager 08:00–20:00, lørdager 10:00–18:00. Ikke søndager/helligdager.

Parkering: Kun på anvist plass, carport eller gjesteparkering. Av- og pålessing er tillatt.

Dyrehold: Tillatt så lenge det ikke er til ulempe. Hunder i bånd og avføring fjernes umiddelbart.

Brannsikkerhet: Alle boliger skal ha fungerende røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Carport: Skal kun brukes til parkering. Oppheng krever styrets tillatelse.

Beboeransvar: Meld fra til styret ved lekkasjer, skader eller mangler. Sameier er ansvarlig for skader og kostnader som skyldes egen bruk eller gjester.

Ro og trivsel: Vær hensynsfull mot naboer. Fest meldes fra til nærmeste nabo i forkant.

Styrets rolle: Styret kan gi instruksjoner og har myndighet til å håndheve reglene.

Utdrag Vedtekter:

Kjøp og eie: Ingen kan eie mer enn to seksjoner, med visse unntak for stat/kommune/stiftelser.

Parkeringsplasser:

Totalt 42 plasser – 26 tilleggsareal, 13 felles, 3 HC-plasser.

Parkeringsplass kan kun selges sammen med hoveddelen.

Vedlikehold:

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, inkludert våtrom, inventar og tekniske installasjoner frem til fellesanlegg.

Sameiet har ansvar for fellesareal, tak, fasade, vinduer, veranda- og ytterdører, samt felles tekniske installasjoner.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk, men kan justeres etter nytte eller forbruk.

Styret består av 3–4 medlemmer med varamedlemmer, og har ansvar for drift og forvaltning.

Årsmøtet er sameiets øverste organ og skal avholdes årlig innen juni.

Forsikring: Sameiet sørger for bygningsforsikring, mens innboforsikring er den enkeltes ansvar.

Mislighold: Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge salg eller fravikelse av seksjon.

Endringer av vedtekter krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Tillatt så lenge det ikke er til ulempe. Hunder i bånd og avføring fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikten til de seksjonene som har enerett til bruk gjelder for 30 år fra 2021.

Dette gjelder plenklipping, høyde på hekk, lusing av hekk og oppbevaring av gjenstander og avfall.

2.5. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. "Plumbo" og andre etsende produkter må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

Ta kontakt med egen rørlegger ved tette avløp.

11.1. Hver sameier har en utvendig bod.
Hver enkelt må sørge for renhold og holde boden låst.

15.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

17.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligen eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.

Det forutsettes at alle bidrar til å holde fellesområdene og uteanleggene i en pen og ryddig stand, og tar del i at vår eiendom fremstår pen og ryddig. Det vil bli organisert dugnad i sameiet når styret finner dette hensiktsmessig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 419, seksjonsnummer 19 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:

3907/80/419/19:

22.04.1913 - Dokumentnr: 910101 - Utskifting

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1938 - Dokumentnr: 2440 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:7

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1954 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale

VEDR.TILSKUDD TIL VANNLEDNING PÅ VISSE VILKÅR

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1965 - Dokumentnr: 3002 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere
Avstått 60 kvm grunn fra eiendommen til anlegg av møteplass på nesskogen samt rett til å føre grøftevann ut mot min eiendom fra anlagt møteplass.

27.02.1967 - Dokumentnr: 990114 - Elektriske kraftlinjer
VEDR.SANDAR E-VERK
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1969 - Dokumentnr: 5159 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere.
Sandefjord kommune har rett til å legge offentlig vann- og kloakkledning over denne eiendommen.
Ledningene er sandefjord kommune sine og skal til en hver tid ha adgang til disse for å kunne ta kontroller og reparasjoner.

19.07.1979 - Dokumentnr: 5578 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere
Statens vegvesen har rett til å føre overvann under riksvei 303 og ut i overvannsgrøft vest riksveien mot denne eiendommen.

02.09.1980 - Dokumentnr: 6282 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1986 - Dokumentnr: 4147 - Elektriske kraftlinjer
Jordkabel
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere
Rett til å legge høyspent jordkabel på eiendommen.

09.01.1995 - Dokumentnr: 137 - Jordskifte
Rettsbok for Vestfold jorskifteretts sak nr 39/1983
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2004 - Dokumentnr: 8919 - Elektriske kraftlinjer
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger
m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:5 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:5 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:15
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse av
felles avløpsledninger, pumpe og el. installasjon
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse av
felles vannledning
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2021 - Dokumentnr: 1263731 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/2016

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29/4-2024 vedr. seksmannsbolig Neskollen 6A-F.
Denne er gitt på bakgrunn av søknad om ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: 5 773 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 5 298 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 10 m

KPHensynsonenavn: H390

KPFare: Annen fare.

Reguleringsplaner

Id: 20160018E1

Navn: Solkollen

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2017

Delarealer: Delareal 5 770 m

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: BKS1

Delareal: 6 m

Formål: Gang-/sykkelveg

Feltnavn: o_SGS1

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger per stk kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et 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

Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

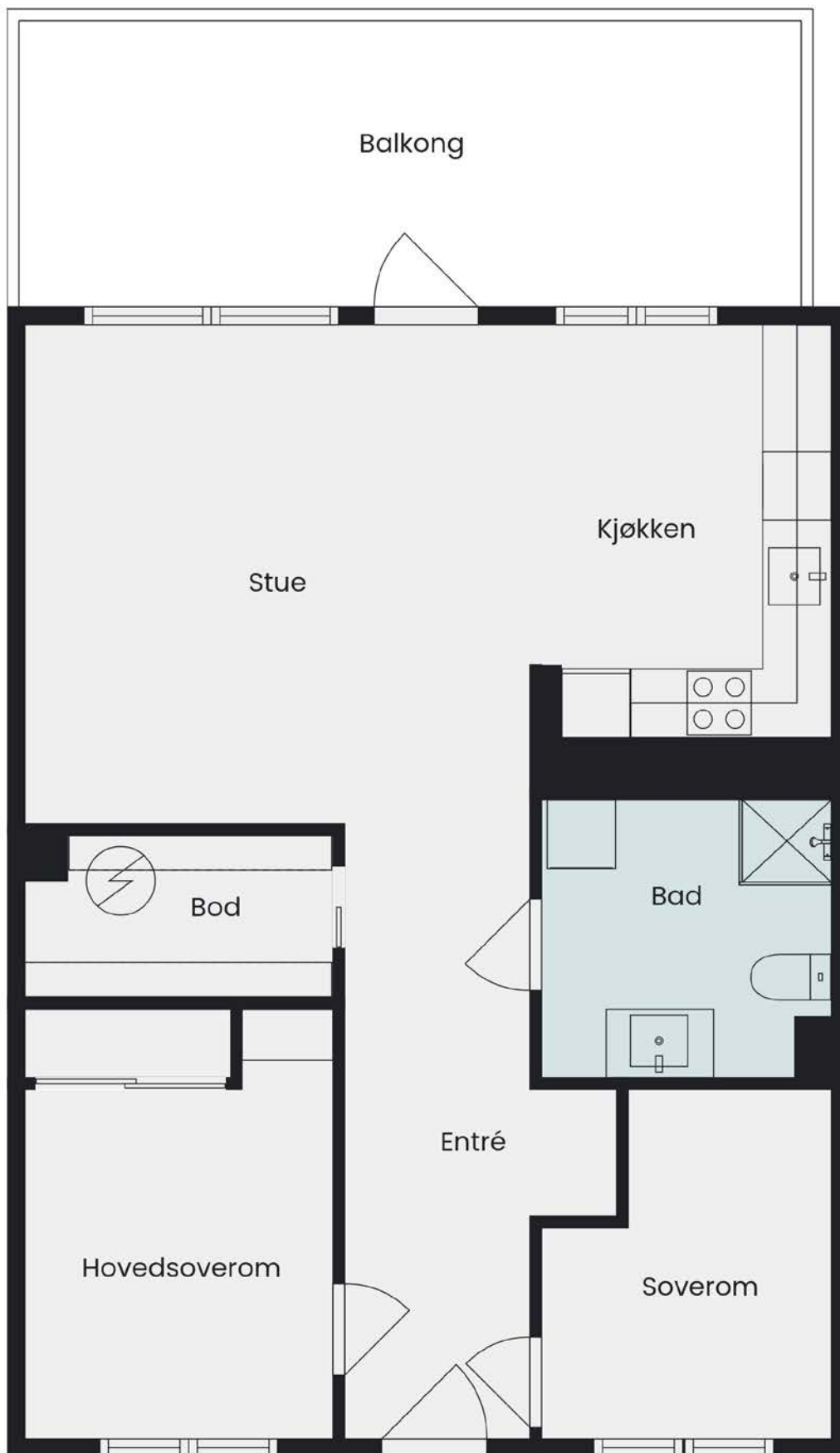
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

12.03.2026















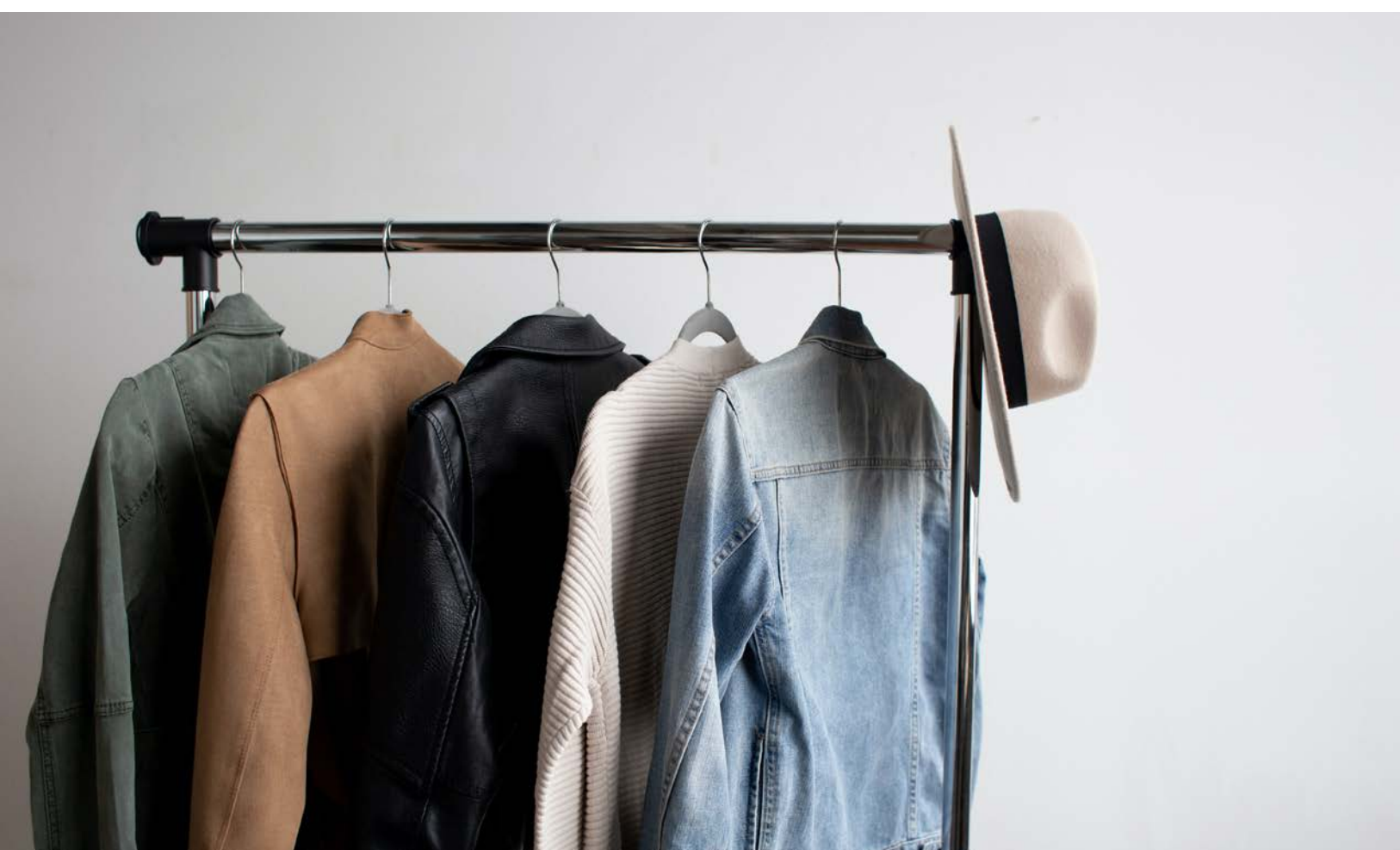






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Neskollen 6 E, 3233 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 80, bnr. 419, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 21210-13519

Referansenummer: JY1013

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



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 Takstsenter 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

Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324



Drammen[Takstsenter]
et medlem i Norsk Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligbygg. Boligen ligger i 2. etasje med adkomst via utvendig trapp. Det medfølger sportsbod og parkeringsplass.

Bygget er oppført i 2022 og skal være oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til byggeår. Det må påregnes fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftninger i takt med bygningsdelenes forventede levetid.

Tilstanden for øvrig fremgår av beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

Hovedkonstruksjon og utvendige forhold som berører bygningens hovedkropp, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, anses normalt å være et felles vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke disse bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fastkarm på soverom med sidefelt som kan åpnes.

Bygningen har standard hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Registrert noen mindre skader på tettelst på ytterdør.

Balkong utført i impregnert/behandlet treverk med rekkverk av glassfelt og liggende spiler.
Rekkverkshøyde målt til 102 cm

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, med gulvbelegg i bod.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Innvendig behandlede dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Malt takflate med downlights.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro,

stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skjult el-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det ble montert el-billader på sportsbod 2024.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

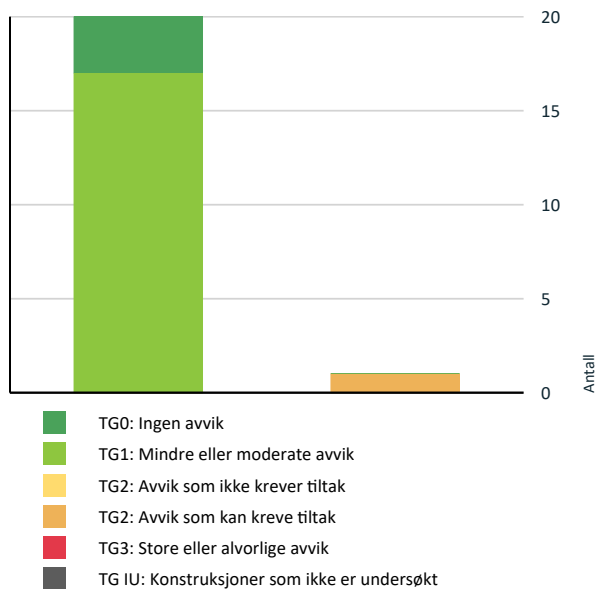
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2022

Anvendelse

Selveierleilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nytt og fremstår vedlikeholdt. Kan påregnes generelt vedlikehold med tiden.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Fastkarm på soverom med sidefelt som kan åpnes.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.
Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

TG 1 Dører

Bygningen har standard hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Registrert noen mindre skader på tettelst på ytterdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utført i impregnert/behandlet treverk med rekkverk av glassfelt og liggende spiler.
Rekkverkshøyde målt til 102 cm

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, med gulvbelegg i bod.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Det er stedvis registrert mindre sår i gulvflater.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Kontrollerte rom:
-Det ble målt totalt 8 mm høydeforskjell i stue.
-Det ble målt totalt 6 mm høydeforskjell på soverom

1 TG 0 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre iht. teknisk forskrift.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig behandlede dører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt takflate med downlights.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade på gulvflis. Avviket vurderes som estetisk

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Anlegg er ikke ytterligere kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult el-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det ble montert el-billader på sportsbod 2024.

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.
2022
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
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-anlegget er relativt nytt og det ble ikke registrert eller opplyst om noe unormalt.

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

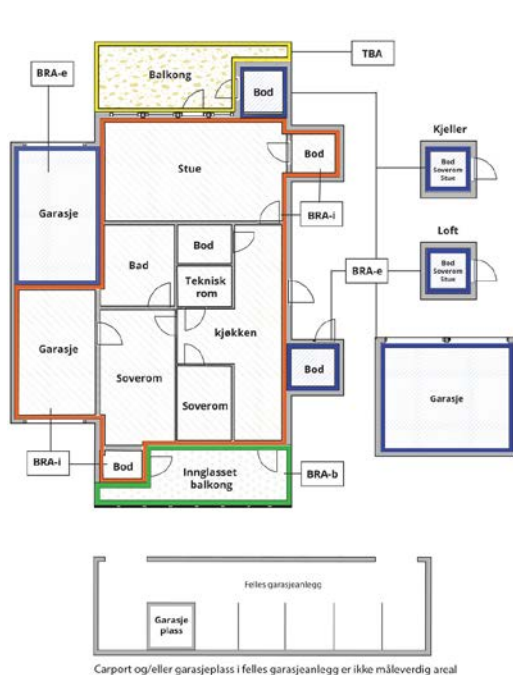
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69	5		74	15
SUM	69	5			15
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	80	419		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Neskollen 6 E

Hjemmelshaver

Ødegård Finn Christian, Iversen Silje May

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyetablert boligområde på Solløkka/Helgerød i Sandefjord kommune. Det er gangavstand til barneskole, barnehage og idrettsplass, og drøye 5 km inn til Sandefjord sentrum.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	23.09.2025	
3	23.09.2025	

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: Bygverkets 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/JY1013>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Silje May Iversen

Finn Christian Ødegård

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Neskollen 6E

3233 Sandefjord

3907-80/419/0/19



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Bom/hulrom under noen fliser, siterer takstmann: Vi er pålagt å bemerke dette i rapporten og tilstandsvurdere det til TG2 iht. våre retningslinjer. Omfanget her var ikke stort, og jeg registrerte heller ikke tegn til riss i fuger eller løse fliser.

Dette er reklamert videre til utbygger, siterer utbygger:

jeg er enig at det forventes bedre utførelse men det kan skje at flis slipper flis limet men at det går bra allikevel, men her har det ikke kommet sprekk i flis. så sånn status er i dag så blir ikke dette gjort noe med i denne omgang men at saken er registrert for senere hvis det skulle skje noe med dette. så jeg tenker at vi lukker saken i denne omgang hørers det greit ut?

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Var en stor maurtue i lysløypa som kommunen kom å fjernet. Nabo har observert mus i uteboden sin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Var noe problemer med ventilasjonen tidligere, som nå er rettet. All info ligger under reklamasjoner på min side block watne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OBOS Block Watne / Flexit

Beskrivelse av arbeidet: Fikset ventilasjonen ift reklamasjonsgarantien til nybygget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiet har fått kontrakt med Strandman AS for å skifte ut hekkene til hus 1.

Årsmøtet vil bli avholdt torsdag den 21. mai og får mer info da.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Neskollen 6E - Nabolaget Solløkka - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Solløkka Linje 163	7 min 0.6 km
Torp stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	11 min 6.1 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	14 min 7.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 6.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 7 km

«Fantastiske turområder både på vannet og fine turstier langs kysten. Stille og rolig idyll. Sykkelsti helt til byen.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

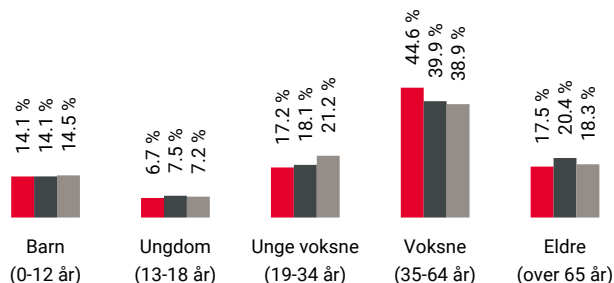
Godt vennskap 84/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløkka	1 037	453
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min 1.5 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	7 min 3.5 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	6 min 4.1 km
Meny Haslesenteret PostNord	6 min 4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



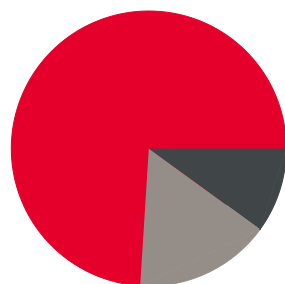
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Helgerød idrettsplass	1 min	
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.1 km	
	Helgerød skole	18 min	
	Ballspill	1.6 km	
	EVO Sandefjord Øst	8 min	
	Fresh Fitness Sandefjord	9 min	

Boligmasse



74% enebolig
10% blokk
16% annet

«Kort vei til skog og mark, strand og badeplasser, lite trafikk, kort vei til barnehager og skoler, stille og rolig, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

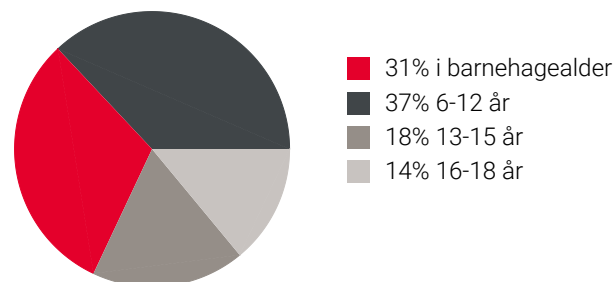
9 min



Vitusapotek Sandefjord

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



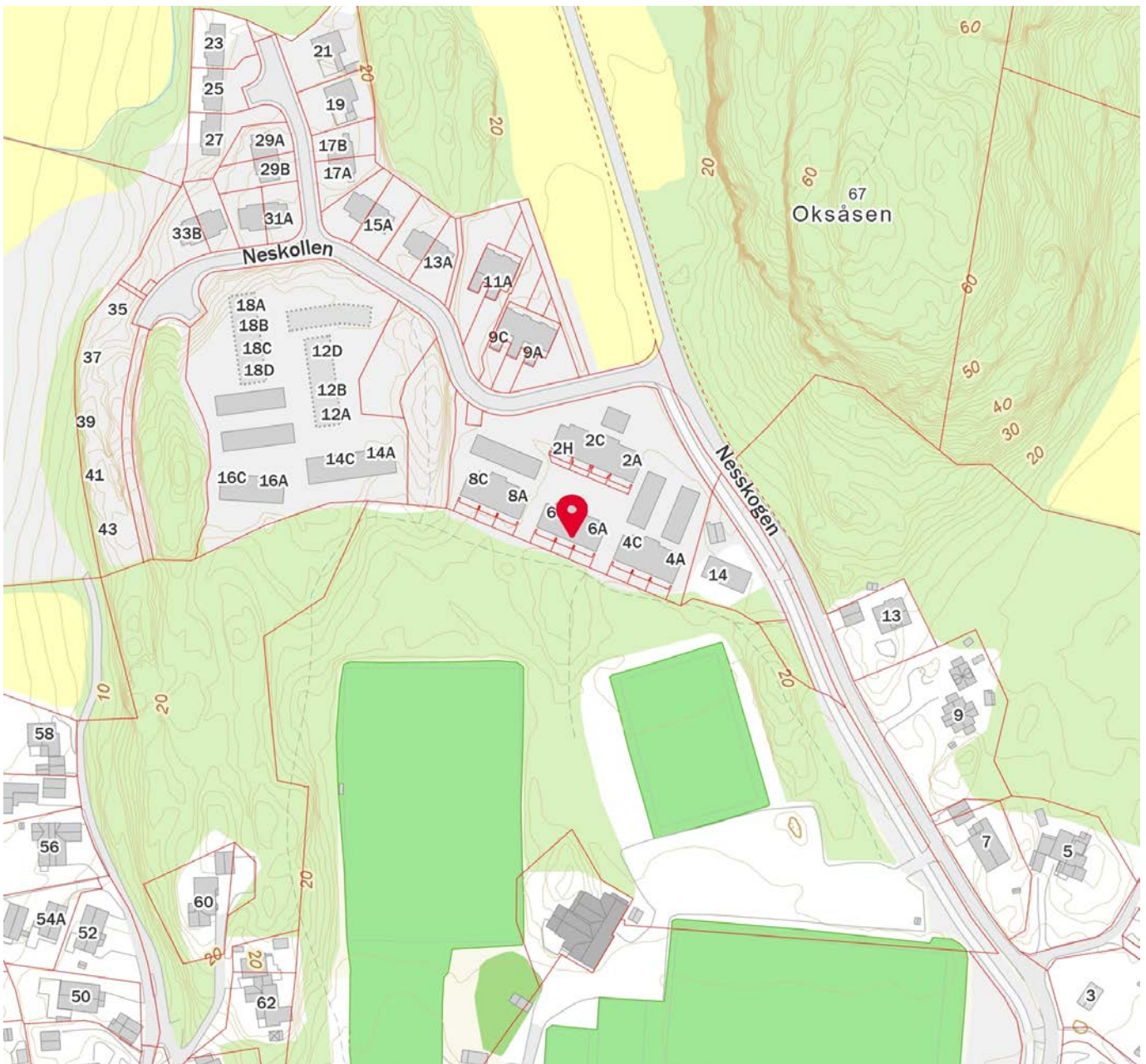
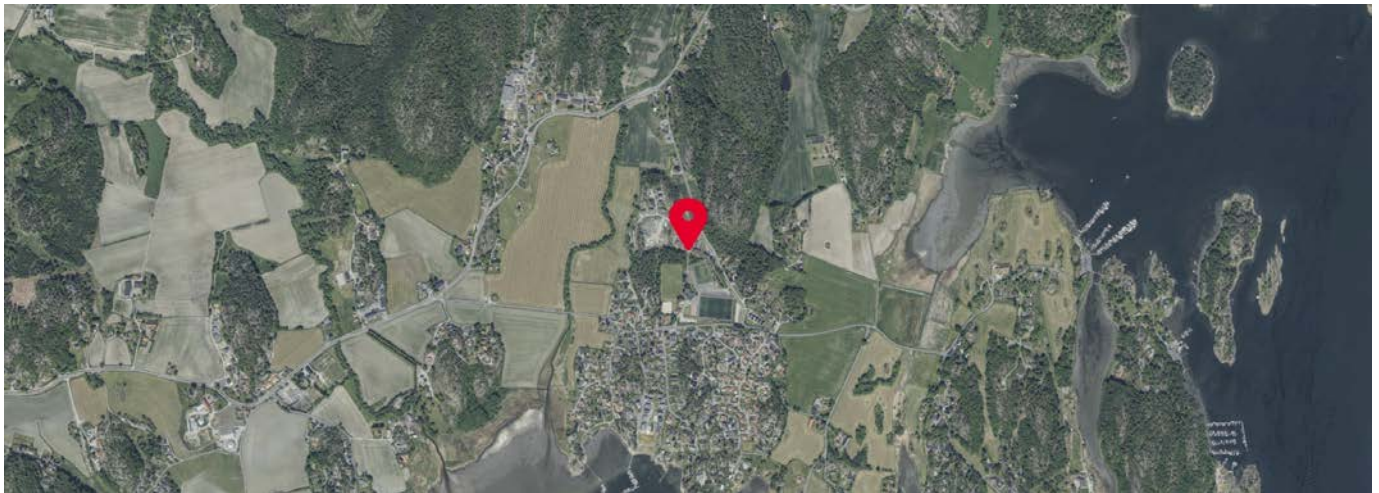
0%

43%

Solløkka
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2363

SAMEIET SOLKOLLEN DF1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLKOLLEN DF1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Helgerød idrettshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret byr på bevertning

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Endring av vedtekter
9. Endring av husordensregler
10. Erstatning av hekker/ busker
11. Fjerne lekehus/lekehytte ved sandkasse

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SOLKOLLEN DF1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning_2363.pdf.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 2 år

Innstilling

Ingen kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen kandidater har meldt seg, før årsmøtet Ingen
-

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000, slik vedtatt på forrige årsmøte

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pkt. 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellearealet

TILLEGG til pkt 3-1 Rett til bruk:

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Seksjonsnummer 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 21, 22 og 23. Enerett til bruk gjelder i 30 år fra sameiet ble seksjoner 11.10.21. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

- Hus 2,3 og 4 har enerett av eiendom 6, 42 meter ut fra husveggen, helt ut til kommunens eiendomsgrense.
- Hus 1 har enerett av eiendom 4, 69 meter fra husveggen.

(Ref. kartutsnitt)

TILLEGG til pkt 5-1 (2) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

- Vedlikeholdsplikten til de seksjonene som har enerett til bruk gjelder for 30 år fra 2021. Dette gjelder plenklipping, høyde på hekk, lusing av hekk og oppbevaring av gjenstander og avfall.
- Anleggelse og utvidelse av plattinger er ikke tillatt.

Styret har i løpet av det siste året sett at det er et behov for justeringer av vedtektene, for å klarlegge ansvarsforhold og at ikke driftskonto uforsvarlig blir tømt. Følgende endringer er foreslått av styret:

TILLEGG til pkt. 8.3 - Styrets oppgaver: Styret har selv et grunnleggende ansvar for at metallgulvet til avfallscontainere er ryddet for snø, slik at avfallet blir hentet av kommunen på de hentedagene dette gjelder.

TILLEGG til pkt. 8.3 - Styrets oppgaver: Driftskonto skal ha en løpende balanse på minimum kr. 150 000, for å kunne betjene kvartalsvise utgifter, samt drift av sameiet. Midler på driftskonto er til drifting av sameiet, samt mindre prosjekter under kr. 100 000. Årsmøtet skal bestemme eventuelle fravik i hver enkelt sak. Større vedlikeholdsprosjekter skal i utgangspunktet finansieres ved innhenting av kapital eller benyttelse av banklån.

Styrets innstilling

Endringene til pkt. 3-1 med hensyn til enerett er lovbelagt og skal inn i vedtektene. Styrets innstilling er at pkt. 8-3 godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling er at pkt. 5-1 (2) godkjennes, men at vedlikeholdet videreføres som før, der dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å godkjenne innstillingene som er gitt.

Vedlegg

3. Kartutsnitt.jpg

Sak 9**Endring av husordensregler****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret er av den oppfatning at reglene bør endres noe, slik at disse blir i henhold til slik sameiet har etablert seg.

TILLEGG til pkt. 2.5 - Fellesareal - "Dette gjelder også avføring fra hunder og katter."

TILLEGG til pkt. 2.5 - Fellesareal - "Sette ut mat til kjæledyr, samt matsøppel som blir satt utenfor dørene er ikke tillatt. Dette tiltrekker seg rotter og mus. "

ENDRING av overskrift pkt. 3 - Balkonger endres til "Balkonger/ Terrasser".

ENDRING av pkt. 5 - Utvendig solskjerming: Punktet endres til "Sameiets standard i Vibbo skal følges". Dette erstatter gammel tekst.

TILLEGG til pkt. 14 - Parkering og kjøring - Hver sameier kan kun ha ett kjøretøy parkert på gjesteparkering.- Dette gjelder også for de som er leietakere.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets ber om at endringene godkjennes av årsmøtet.

Sak 10

Erstatning av hekker/ busker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBW utplasserte busker og hekker i november 2022, rett før frosten kom, noe som har medført at standarden på mange av disse er skrøpelige, de vokser nesten ikke.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er hekken som går fra 2D til 6A blir skiftet ut med hurtigvoksende hekk som f.eks Tuja, samt hurtigvoksende busker, der dette er nødvendig. Dette blir et prosjekt for neste år, hvis hekkene ikke vokser til i løpet av sommer/ høst i år.

Forslag til vedtak

Styrets forslag er dette utføres når sameiets økonomi tillater dette.

Sak 11

Fjerne lekehus/lekehytte ved sandkasse

Forslag fremmet av:

Mikkel Holmberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lekehuset/hytten har vært i lite bruk og viser tegn til å trenge vedlikehold ved at det gror alger/grønske på overflatene.

Styrets innstilling

Styret har tatt et vedtak på dette, tårnet blir fjernet sammen med sandkassen av USBL og erstattes med gress.

Forslag til vedtak

Foreslår at denne fjernes for å slippe vedlikehold da den heller ikke er i bruk. Tror den er såpass tung at entreprenør/vaktmester eventuelt må bestilles (eventuelt gis bort på Finn o.l.)

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 - 2025

Administrasjon:

- Antall styremøter i perioden og hvordan styret har jobbet. 10 styremøter er avholdt, inkludert et regnskapsmøte og et budsjettmøte.
- To styremedlemmer har av forskjellige årsaker måttet takke for seg, i løpet av denne perioden. På ekstraordinært årsmøte den 17. september ble et nytt styremedlem valgt, som erstatter for en av dem som gikk ut av styret.
- Opprettelse av et elektronisk dokumentregister i Styrerommet, slik at sameiet beholder alle dokumenter. Uansett hvem som sitter i styret, har disse direkte tilgang til dokumentene.
- Overlevering av sameiet fra byggherre, Obos Block Watne, den 13. juni, 2024.

Kommunikasjon:

Styret har i perioden sendt ut informasjon til beboerne om:

- Parkering bevegelseshemmede
- Informasjon om utleieboliger
- Felleskostnader i 2025
- Innhenting av kapital
- Dugnadsarbeid
- Katteluke i ytterdør
- Henting av avfall
- Anskaffelse av varmpumpe
- Informasjon om hvordan skifte lyspære i utelamper
- Informasjon om seksjoner som har enerett i sameiet
- Hunder og huggormbitt

Vedlikeholdsarbeid:

- Beising av rekkverk og skillevegger ble ferdig sist sommer
- Beising av plattinger på fellesarealet blir påbegynt i april.
- Bygging av tak over postkassene blir påbegynt i april
- Utskifting av alle ventilasjonskanaler til utebodene. De gamle rustet og var til bruk innendørs.
- Lys øverst i trappene ble installert, iht beslutning fra siste årsmøte.
- Klage til byggherre om at sedumtakene ikke var sikret, slik at takene kunne vedlikeholdes og inspiseres. Dette lovet byggherre å ha på plass, før vedlikeholdet skal starte etter påske.
-

Anskaffelse av en 8,5 meter skyvestige, skal monteres på baksiden av garasjen som ligger mot lekeplassen. Denne stigen er låst med sykkellås med kode..

- HMS for sameiet jobbes med kontinuerlig, vi er for tiden oppdatert. Det blir påført enda et lag med bark rundt lekene mellom hus 1 og 3.
- Sameiets carporter og fellesareal blir feiet 2. april.
- Sandkassen har vært ønsket fjernet, en sak som kom opp på siste årsmøte. Vi har forsøkt med innkjøp av kattenett, uten at dette har fungert. Sandkassen blir fjernet og erstattet med gress, etter påske av USBL. Samtidig blir leketårnet fjernet, etter 3 år uten å ha vært i bruk.
- En redskapsbod blir satt opp på baksiden av carport, som vender mot lekeplassen.
- Dugnad ble avholdt 24. april

Leverandører og tjenestetilbud:

- Styret har i perioden endret leverandør til USBL for gressklipping, utearbeid og snørydding.
- Inngåelse av kontrakt med Bergknapp AS som skal vedlikeholde sedumtakene, hver vår og sommer/ høst.
- Kontrakt med Lekeplassinspektøren AS for å ivareta sikkerheten på lekeplassen og lekene.

Spesielle uforutsette hendelser:

- Hele sommeren og høsten 2024 jobbet styret på med normalisering av driftskonto, etter at vi overtok en nesten tom konto fra det siste styret. Dette medførte at vi måtte utsette betaling på større fakturaer, til vi hadde nok med midler på konto. Skadesak ved 4a og 4b ble ferdig i begynnelsen av august 2024.
- Etter at OBW/ Fon satte ut busker i sameiet, november 2023, ble det sommeren 2024 funnet at flere busker hadde dødd. Disse ble erstattet. Til tross for dette er det veldig mange hekker som ser svært dårlige ut.

Framtidsplaner

- Styret ønsker å forbedre bomiljøet, ved å utbedre gressunderlaget ved inngangen til parkeringsplassen ved Hus 1, samt langs grøften utenfor lysstolpen. I tillegg kommer legging av heller eller skifer fra 4a til stien, som i dag har mye gående trafikk fra sameiet og andre som bruker snarveien til idrettsområdet. Det blir utført våren 2026.
- Legging av ny jord og gress i området fra søppelkassene langsetter veien til trafo-stasjonen og ned til Hus 4 blir prosjektert til våren 2026.
- Etablering av nedgravd parkeringskant ved gjesteparkeingen ved hus 1.

SAMEIET SOLKOLLEN DF1
ORG.NR. 928 139 905, KUNDENR. 2363

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	945 616	492 924	826 000	1 032 000
Andre inntekter		0	4 375	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		945 616	497 299	826 000	1 032 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-2 961	-3 525	-4 000
Styrehonorar	4	-50 000	-21 000	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 835	-6 753	-5 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-73 500	-82 700	-87 000
Konsulenthonorar	6	-6 660	-10 075	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-654 102	-732 011	-600 000	-140 000
Forsikringer		-56 727	-56 430	-60 000	-72 000
Energi/fyring		3 377	-47	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 328	-26 622	-34 000	-35 000
Andre driftskostnader	8	-70 323	-52 240	-72 500	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-961 783	-981 639	-897 925	-557 000
DRIFTSRESULTAT		-16 167	-484 340	-71 925	475 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 685	939	0	0
Finanskostnader	10	-58 861	-32 815	-57 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 176	-31 876	-57 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		-73 343	-516 216	-128 925	424 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-14 191		
Udekket tap		-73 343	-502 025		

SAMEIET SOLKOLLEN DF1
ORG.NR. 928 139 905, KUNDENR. 2363

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 570	35
Driftskonto OBOS-banken		137 915	182 193
SUM OMLØPSMIDLER		140 485	182 228
SUM EIENDELER		140 485	182 228
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-575 368	-502 025
SUM EGENKAPITAL		-575 368	-502 025
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	681 685	663 163
SUM LANGSIKTIG GJELD		681 685	663 163
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 420	16 707
Leverandørgjeld		2 461	4 111
Påløpte renter		288	273
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 169	21 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 485	182 228
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 11.03.2025

Styret i Sameiet Solkollen Df1

Paul Wogstad /s/

Linn Stamper /s/

Lisbeth Helene Larsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	826 129
Kapitalinnkalling	119 487
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	945 616

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
SUM KONSULENTHONORAR	-6 660

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-600 896
Drift/vedlikehold elektro	-47 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-654 102

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-509
Vaktmestertjenester	-3 308
Snørydding	-30 319
Gressklipping	-31 845
Andre fremmede tjenester	-644
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-269
Bank- og kortgebyr	-2 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 323

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 685
SUM FINANSINNTEKTER	1 685

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-58 861
SUM FINANSKOSTNADER	-58 861

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023 -800 000

Nedbetalt tidligere 136 837

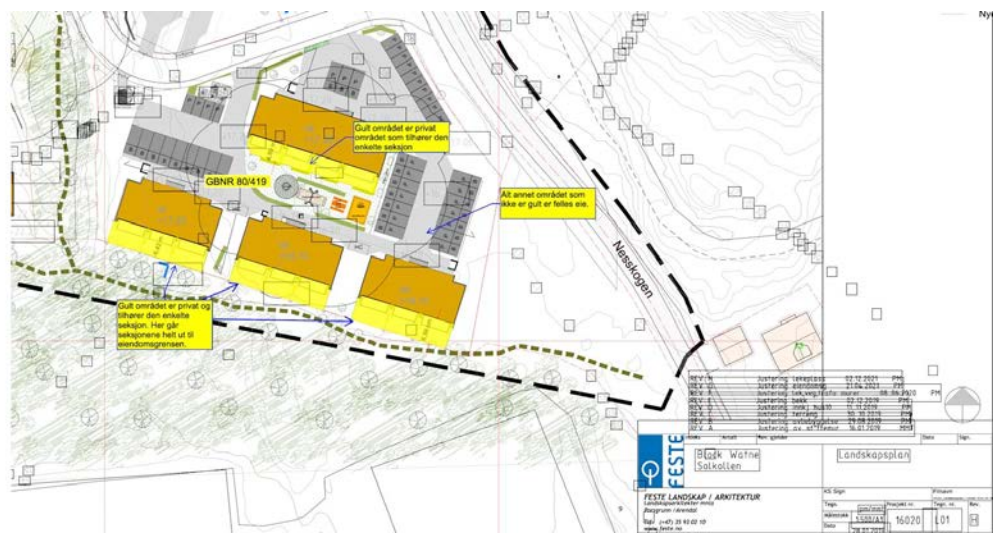
Økt lån 2024 -200 000

Nedbetalt i år 181 478

681 685

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**681 685**

Vedlegg 3 til sak 8. Endring av vedtekter



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET SOLKOLLEN DF1

Organisasjonsnummer: 928139905

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. september kl. 09:00 til 17. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Madeleine Danielsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Per Martin Berg er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Da ett styremedlem har valgt å trekke seg må det velges ny kandidat til styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Stamper (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linn Stamper

Tønsberg 17.09.24

Møteleder og protokollfører

Madeleine Danielsen /s/

Protokollvitne

Per Martin Berg /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SOLKOLLEN DF1

Organisasjonsnummer: 928139905

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Helgerød idrettshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Gro Runhaug er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Vogsland foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 2 år

Innstilling

Ingen kandidater

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Vogsland

Vogsland ble valgt under forutsetning av at hans arbeidsgiver godkjenner at han kan påta seg vervet.

Sak 6 valg, ble behandlet som siste sak på årsmøtet.

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Vogsland

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000, slik vedtatt på forrige årsmøte

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter

Pkt. 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellearealet

TILLEGG til pkt 3-1 Rett til bruk:

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Seksjonsnummer 1,2,3,4,9,10,11, 15,16,17,21,22 og 23. Enerett til bruk gjelder i 30 år fra sameiet ble seksjoner 11.10.21. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

- Hus 2,3 og 4 har enerett av eiendom 6, 42 meter ut fra husveggen, helt ut til kommunens eiendomsgrense.
- Hus 1 har enerett av eiendom 4, 69 meter fra husveggen.

(Ref. kartutsnitt)

TILLEGG til pkt 5-1 (2) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

- Vedlikeholdsplikten til de seksjonene som har enerett til bruk gjelder for 30 år fra 2021. Dette gjelder plenklipping, høyde på hekk, lusing av hekk og oppbevaring av gjenstander og avfall.
- Anleggelse og utvidelse av plattinger er ikke tillatt.

Styret har i løpet av det siste året sett at det er et behov for justeringer av vedtektene, for å klarlegge ansvarsforhold og at ikke driftskonto uforsvarlig blir tømt. Følgende endringer er foreslått av styret:

TILLEGG til pkt. 8.3 - Styrets oppgaver: Styret har selv et grunnleggende ansvar for at metallgulvet til avfallscontainere er ryddet for snø, slik at avfallet blir hentet av kommunen på de hentedagene dette gjelder.

TILLEGG til pkt. 8.3 - Styrets oppgaver: Driftskonto skal ha en løpende balanse på minimum kr. 150 000, for å kunne betjene kvartalsvise utgifter, samt drift av sameiet. Midler på driftskonto er til drifting av sameiet, samt mindre prosjekter under kr. 100 000. Årsmøtet skal bestemme eventuelle fravik i hver enkelt sak. Større vedlikeholdsprosjekter skal i utgangspunktet finansieres ved innhenting av kapital eller benyttelse av banklån.

Styrets innstilling

Endringene til pkt. 3-1 med hensyn til enerett er lovbelagt og skal inn i vedtektene. Styrets innstilling er at pkt. 8-3 godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling er at pkt. 5-1 (2) godkjennes, men at vedlikeholdet videreføres som før, der dette er praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om å godkjenne innstillingene som er gitt.

Vedtatt. Det presiseres i endringen at tillegg til pkt 3-1 under kulepunktene at dette gjelder leilighetene i 1. etg i de nevnte hus.

Vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

9. Endring av husordensregler

Styret er av den oppfatning at reglene bør endres noe, slik at disse blir i henhold til slik sameiet har etablert seg.

TILLEGG til pkt. 2.5 - Fellesareal - "Dette gjelder også avføring fra hunder og katter."

TILLEGG til pkt. 2.5 - Fellesareal - "Sette ut mat til kjæledyr, samt matsøppel som blir satt utenfor dørene er ikke tillatt. Dette tiltrekker seg rotter og mus. "

ENDRING av overskrift pkt. 3 - Balkonger endres til "Balkonger/ Terrasser".

ENDRING av pkt. 5 - Utvendig solskjerming: Punktet endres til "Sameiets standard i Vibbo skal følges". Dette erstatter gammel tekst.

TILLEGG til pkt. 14 - Parkering og kjøring - Hver sameier kan kun ha ett kjøretøy parkert på gjesteparkering.- Dette gjelder også for de som er leietakere.

Styrets innstilling

Endringene godkjennes

Forslag til vedtak:

Styrets ber om at endringene godkjennes av årsmøtet.

✓ Vedtatt.

10. Erstatning av hekker/ busker

OBW utplasserte busker og hekker i november 2022, rett før frosten kom, noe som har medført at standarden på mange av disse er skrøpelige, de vokser nesten ikke.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er hekken som går fra 2D til 6A blir skiftet ut med hurtigvoksende hekk som f.eks Tuja, samt hurtigvoksende busker, der dette er nødvendig. Dette blir et prosjekt for neste år, hvis hekkene ikke vokser til i løpet av sommer/ høst i år.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag er dette utføres når sameiets økonomi tillater dette.

✓ Vedtatt. Styret skal sørge for å fjerne hekk langs lekeplass og plante ny hekk for beboere i 1. etg. i hus 1.
Dette utføres våren 2026.

11. Fjerne lekehus/lekehytte ved sandkasse

Fremmet av: Mikkel Holmberg

Lekehuset/hytten har vært i lite bruk og viser tegn til å trenge vedlikehold ved at det gror alger/grønske på overflatene.

Styrets innstilling

Styret har tatt et vedtak på dette, tårnet blir fjernet sammen med sandkassen av USBL og erstattes med gress.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken ble løst før årsmøtet.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546305742

Dokument

2363 protokoll sign

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2025-05-09 09:20:33 CEST (+0200) av Gro Runhaug (GR1)

Ferdigstilt den 2025-05-09 10:41:21 CEST (+0200)

Initiativtaker

Gro Runhaug (GR1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

gro.runhaug@obos.no

+4792805210

Underskriverne

Kristoffer Vogsland (KV)

+4747683280

Signert 2025-05-09 10:41:21 CEST (+0200)

Gro Runhaug (GR2)

+4792805210

Signert 2025-05-09 09:21:02 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



16.11.2021
HUSORDENSREGLER
FOR
Sameiet Solkollen Dfl

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Solkollen DF1 utarbeidet ordensregler. Ordensreglene gjelder som supplement til vedtektene for sameiet.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Ordensreglene skal skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. Dette gjøres ved at hver beboer tar vare på eiendommen, tekniske anlegg og fellesutstyr samt bevarer enhetlig preg på eiendommen.
- 1.3 Det forutsettes at alle bidrar til å holde fellesområdene og uteanleggene i en pen og ryddig stand, og tar del i at vår eiendom fremstår pen og ryddig. Det vil bli organisert dugnad i sameiet når styret finner dette hensiktsmessig.
- 1.4 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne forplikter å forholde seg til.
- 1.5 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

2. FELLESAREAL

- 2.1 Det er ikke tillatt å kaste avfall på fellesarealene.
- 2.2 Reklame/uønsket post kastes i papircontainere.
- 2.3 Sameier har ikke lov til å foreta arbeider som kan påvirke/ berøre sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skiftelig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også carportene.
- 2.4 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.
- 2.5 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned til naboer, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

NB: Bruk av kullgrill, samt engangsgrill er forbudt.
- 3.3. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Avskjerming mot vind eller sol er kun tillatt etter styrets skiftelige samtykke.
- 3.4. Utvendig maling/beisning på eget initiativ er ikke tillatt. Dette skal kun skje etter styrets opplegg.

4. LEILIGHETER

- 4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2. ”Plumbo” og andre etsende produkter må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med egen rørlegger ved tette avløp.
- 4.3. Søppel/husholdningsavfall skal ikke plasseres utenfor inngangen.

5. UTVENDIG SOLSKJERMING

Det vil bli satt en standard som skal følges på utvendig solskjerming. Standarden vil bli lagt inn på Vibbo.

6. RO OG ORDEN

- 6.1. Beboerne må vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 6.2. I tidsrommet kl. 23.00-07.00 skal det være ro i sameiet. Håndverksmessige støyende arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00-20.00 på hverdager og kl. 10.00-18.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med støyende arbeid på søndag og helligdager. Ved helt nødvendig arbeid utenfor disse tidene, skal styret gis skriftlig melding i god tid.

- 6.3 Skal man ha fest/selskap, varsles nærmeste naboer i god tid i forveien. Uansett gjelder Pkt 6.2.

7. SKILT OG OPPSLAG

- 7.1. Private oppslag utvendig tillates ikke. Det er ikke tillatt med privat utsmykking av fellesområdene.
- 7.2. Skilt til postkasse og nummerskilt til boligen er standardisert av byggherre ved kjøp av bolig og skal ikke endres på i ettertid.

Trenger du et nytt skilt til postkassen din, gjøres dette fra **posten.no**. Logg deg inn på Vibbo om postkasser/ skilt og om hva slags skilt du skal sette på postkassen, eller så kan du ta kontakt med styret, som vil informere deg hvordan kjøpet gjennomføres.

8. BREDBÅND/ TV

- 8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til Sandefjord Bredbånd AS, med de pakkene de tilbyr. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 8.2. Eventuelle private antenner/ parabolantennene er ikke tillatt.

9. SØPPEL

- 9.1. Avfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i søppelcontainere merket med denne type avfall. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i disse søppelcontainerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.
- 9.2. Miljøfarlige, giftige eller eksplosivt/spesielt brennbare materialer skal ikke lagres i den enkeltes bod. Dette skal leveres til **Kastet gjenvinningsstasjon** i Sandefjord
- 9.3. Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

10. BRANNFORBYGGENDE TILTAK

(Gjeldende brannforskrifter vil bli lagt inn på vår felles nettside Vibbo)

- 9.1 Alle boliger skal ha røykvarsler. Bruk røykvarslerens testknapp for å forsikre deg om at røykvarsleren høres tydelig på soverommene når døren er lukket. Hvis røykvarsleren har batteridrift, sørg for å skifte batteriet regelmessig, vanligvis en gang pr. år.
- 9.2 Rent vann kan brukes for å slukke brann i elektrisk utstyr, da rent vann ikke leder strøm. Slukk brann i brennende mat eller fett ved å kvele flammene med lokk, brannteppe eller tilsvarende. Ved slokking med pulverapparat, rett strålen mot ”roten” av flammene, altså mot materialet det brenner i.
- 9.3 Alle må kunne bruke boligens brannslukkingsutstyr. Pulver- og skumapparater er bare egnet til å slukke utbrudd av brann, og tømmes på ca. 20 sekunder. Et pulverapparat skal vendes opp ned jevnlig for å hindre at pulveret klumper seg.

11. BOD

- 11.1 Hver sameier har en utvendig bod. Hver enkelt må sørge for renhold og holde boden låst.

12. DYREHOLD

- 12.1. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- 12.2. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Avføring skal straks fjernes. Dyr skal ikke ha adgang til lekeområder.

13. CARPORT

- 13.1. Det er kun tillatt for parkering i carportanlegg for de med anvist plass.
- 13.2. Carportanlegget skal kun benyttes til parkering. Spesielle ønsker som opphenging av takboks, kajakk eller lignende i carporttak, kan det søkes styret om skriftlig tillatelse til.

14. PARKERING OG KJØRING

- 15.1 Det er kun tillatt å parkere i Carport, for de enhetene uten Carport (*som har egne parkeringsfelt*), eller ved gjesteparkeringen. Parkering utenom dette er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere utenfor egen bolig. Nødvendig av- og pålessing er tillatt.
- 14.1. Rusing av motor og tomgangskjøring skal unngås.
- 14.2. Bevegelseshemmede kan i spesielle saker søke styret om særskilt tillatelse til å parkere utenfor leiligheten, så lenge dette ikke er til hinder for annen trafikk og tilgang til andre leiligheter. Tillatelse gis kun til enkeltpersoner, og kjøretøyet skal vise offentlig godkjent merking for bevegelseshemmede. Stedet for parkering skal også merkes med handicap skilt bestemt av styret og som er eiers ansvar. Ellers vises det til vedtektene punkt 3-1 (2).

15. MELDEPLIKT

- 15.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

16. ENDRINGER

- 16.1. Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

- 17.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligen eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.
- 17.2. Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som sameier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og øvrige husordensregler, vil bli belastet den sameier som har forårsaket dette.

18. GENERELLE PLIKTER

Sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eiersameier, disse vedtektene samt husordensreglene fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder eierskapsloven.

VEDTEKTER

for

Sameiet Solkollen Df1 (928139905)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 16.11.21 og sist endret på årsmøte 07.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solkollen DF1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst .

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 80., bnr. 419 i Sandefjord kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- private uteareal
- parkeringsplass i carport eller utendørs
- bod i forbindelse med parkeringsplass i carport eller utendørs

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke lov til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skiftelig forhåndsgodkjenning fra styret. Alle kostnader (*fagfolk, advokat og rettslige utgifter*) styret har i denne forbindelse med demontering/ fjerning av det som er satt opp er seksjonseiers ansvar.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

NB: Utvendig sol/vindavskjerming for sameiet er blitt standardisert og skal anskaffes i samsvar til leverandørens, type og farge som er bestemt av styret. Dette er publisert på sameiet sine sider (Vibbo).

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd skiftelig godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til demontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Alle kostnader (*fagfolk, advokat og rettslige utgifter*) styret har i denne forbindelse er seksjonseiers ansvar.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Alle kostnader (*fagfolk, advokat og rettslige utgifter*) styret har i denne forbindelse er seksjonseiers ansvar.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 42 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 26 som tilleggsareal
- 13 som fellesareal
- 3 HC Plasser

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. (2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold

- (1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportanlegg, parkeringsplasser og fellesarealene.

- (2) Periodevist vedlikehold av bygningene, inkludert beisning av treverket skal følge anbefalingene fra leverandør (*Sandemoen AS*) og utføres for hele sameiet av et profesjonelt malerfirma. Første toppstrøk skal påføres sommeren 2022.

Budsjettmessig skal dette avgjøres på årsmøtet i forkant. Den enkelte beboer har ikke lov til å utføre beisning på eget initiativ.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- Snørydding, salting og feiing
- rengjøring av carportene
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i forbindelse med uvær, hete og vind (f.eks. punkterte).

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av sedumtak, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, beisning inkludert.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiets styre adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, som utføres av fagfolk. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

(5) 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.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) 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.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) 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.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) 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 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) 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.

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

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

(3) 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

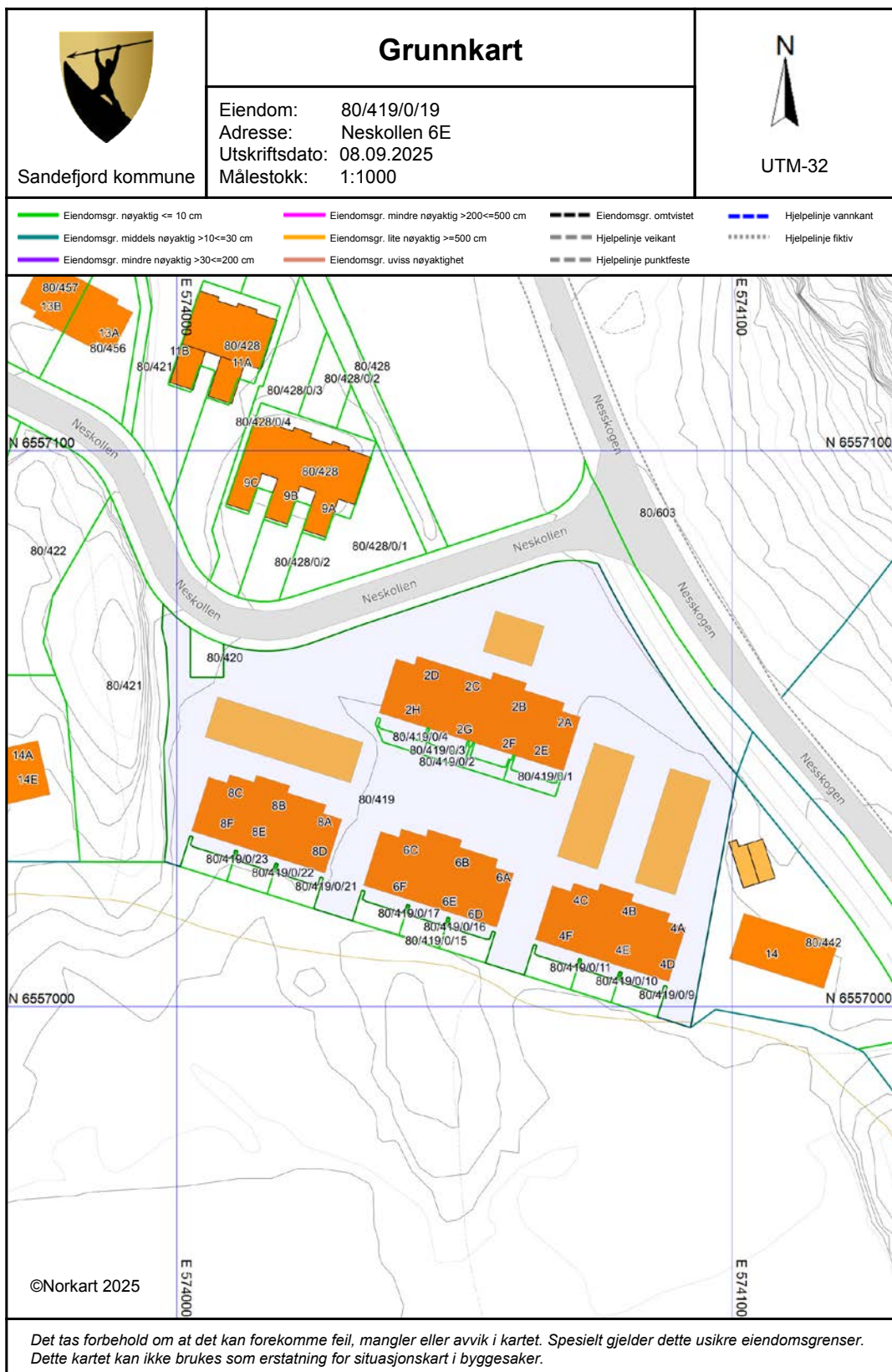
Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Vedtektenes punkt 2-2 om godkjenning av nye seksjonseiere gjelder ikke førstegangs salg fra Block Watne, selv om det finnes usolgte seksjoner ved ferdigstillelse av prosjektet/etter at sameiet er konstituert.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.



Obos Block Watne As
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

29.01.2024

Seksjon/avdeling
Enhet arealplan

Deres referanse

Vår referanse
24/3708- 7

Saksbehandler
Roar Rabbevåg

roar.rabbevag@sandefjord.kommune.no

Detaljregulering for Solkollen - Bagatellmessig endring - GBNR: 80/421 m.fl.

Vedtak

Endring av detaljregulering for Solkollen – gbnr 80/3, planID: 20160018, datert 21.06.2017, og sist revidert 05.04.2018 vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 og delegasjonsreglement for Sandefjord kommune, punkt 5.1. PlanID: endres til 20160018E1 som følge av vedtaket.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Detaljreguleringsplan for Solkollen ble endelig vedtatt av kommunestyret i Sandefjord den 21.06.2018. I forbindelse med gravearbeider for realisering av område BKS1, ble det påtruffet bløte masser, og sti markert o_GT1 raste ut fra fjellskråningen. Tilbake ligger en bratt fjellskråning der det vil være krevende å reetablere den nevnte stitraseen. Stien er en kobling mellom planområdet og lysløypetraseen ved Helgerød idrettspark, og stien i vist trase er ikke fremkommelig uten at man går over private eiendommer innenfor BKS1 i plankartet. Utbygger har som følge av dette foreslått å flytte stien inn i den tilgrensende grøntstrukturen o_GF1.

Nord for f_BLK er det plassert nedgravde avfallsløsninger delvis innenfor regulert lekeareal. Siden planen uansett skal justeres, velger man også å gjøre en mindre justering av plankartet her, som sikrer at avfallsløsningen i sin helhet kommer innenfor byggeområdet BKS2.

Det er forbindelse med disse justeringene behov for noen bagatellmessige justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser.

Endring:

Endringer i plankartet:

- Arealet som lå inne som o_GT1 slettes og tilføres som areal i o_GF1.
- Den nye stitraseen gjennom o_GF1 gis et nytt navn #3STI.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Organisasjonsnummer
916882807
Kontonummer
2480.15.29352

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
postmottak@sandefjord.kommune.no

- F_BLK justeres slik at grensen følger en fjellskjæring i grensen mellom BKS2 og f_BLK. Nedgravd løsning for avfallshåndtering for BKS2 legges da innenfor byggeformål og anses ikke som del av lekeplassen.

Endringer i planbestemmelsene:

- Reguleringsbestemmelsenes § 4.1 endres fra o_GT1 -3 til å gjelde o_GT2 -3.
- Ny § 7.1.2. Nytt bestemmelsesområde #STI3 gis bestemmelse om at det innenfor dette området skal opparbeides en gruset sti med den kvalitet som fremkommer av § 4.1.1
- Rekkefølgebestemmelsen § 8.6.1. endres til:
Før det gis ferdigstillingsattest for første bolig innenfor område BKS2, skal tursti, #STI3, være ferdig opparbeidet, og kobling mot tursti o_GT2 være sikret. Ved krysningspunkt i veien o_SV1 skal utbygger ha spesielt fokus på at stien skal ha god fremkommelighet forbi fjellskjæring, med trapp eller annen løsning.

Dette vil sikre en alternativ stitrase som samtidig gir en bedre kobling mot friområdet.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at en omlegging av stien er helt nødvendig gitt at eksisterende stitrase raste ut i anleggsfasen. Vi vurderer samtidig at en omlegging av stien gir en god sammenheng mellom arealene syd for planområdet og internt veinett i boligområdet samt en tydeligere kobling mot stien o_GT2.

Omlagt sti vil gi bedre tilgang til selve friområdet og lekeplassen (f_BLK) rett vest for denne.

Under befaring med utbygger ble det registrert at det nord for f_BLK er plassert nedgravde avfallsøsninger delvis innenfor regulert lekeareal. Siden planen uansett skal justeres på grunn av omleggingen av stien, velger vi også å gjøre en mindre justering av plankartet, slik at avfallsøsningen i sin helhet ligger innenfor byggeområdet BKS2. Areal til grøntstruktur og lek opprettholder samlet sett med ca. samme størrelse som tidligere i plankartet (tidligere ca. 1,7 daa – nå ca. 1,8 daa inkl. sti)

Samlet sett vurderes det at justeringene ikke medfører vesentlige negative effekter, samtidig som bedret tilgang til friområdet og lekeplassen for folk som ferdes i området har en viss positiv effekt. På bakgrunn av dette gjøres endringen som en bagatellmessig endring, uten politisk behandling. Endringsvedtaket baseres på PBL's § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement Punkt 5.1.

Område der annen vedtatt plan gjelder før denne planen:

Reguleringsplan for Solkollen ble vedtatt den 21.06.2018, og en ny reguleringsplan for Gang- sykkelvei langs Årøveien – PlanID 20180009 ble vedtatt den 23.08.2021. Disse to planene hadde noe overlappende arealer i krysset Årøveien x Nesskogen. Der arealene overlapper, skal vedtatt gang-/ sykkelveiplan – PlanID: 20180009 gjelde foran reguleringsplan for Solkollen, og endringen i reguleringsplanen her endrer ikke disse vurderingene.

Gebyr:

Det er i saken beregnet et gebyr for bagatellmessig endring av plan på kr 3700,-. Satsen er satt i henhold til § 4.0.3. i gjeldende gebyrregulativ for Sandefjord kommune.

Med hilsen

Maria Sundby Haugen
enhetsleder

Roar Rabbevåg
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Fred Runar Antonsen

Vedlegg

Plankart 08.11.2023-Plankart A-1	3254256	29.01.2024
Bestemmelser - endring av reguleringsplan for Solkollen - PlanID_20160018E1	3254421	29.01.2024

Mottakere

Obos Block Watne As	Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo
---------------------	-------------------------------	------	------



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Seksjon: Bygning- og arealforvaltning
Saksbehandler: Roar Rabbevåg
Arkivsak: 17/665 og 24/3708
Arkivkode: 611 L13 – gbnr 80/3 m.fl.
Planid: 20160018E1

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLKOLLEN gbnr 80/3.

Dato: 21.06.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.04.2018

Kommunestyrets vedtak: 21.06.2018

Plankart og planbestemmelsene er justert på delegert myndighet gjennom ubetydelig endring den 29.01.2024. Endret plankart er sist datert 08.11.2023.

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 21.6.2017, sist revidert 13.10.2017

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS 1- 6
Energianlegg BE
Renovasjon o_BRE
Lekeplass f_BLK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg o_SV
Kjøreveg o_SKV
Gang-/sykkelveg o_SGS

GRØNNSTRUKTUR

Turveg f_GT
Naturområde o_GN 1-2
Vegetasjonsskjerm f_GV

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSSONER § 12.6

Frisikt H140

BESTEMMELSESSOMRÅDE § 12-7

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

- 1.1.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.2 Plankrav

- 1.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

- 1.2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det berørte delområdet til godkjenning.

- 1.2.3 Utomhusplanen skal vise:

- Tomteinndeling.
- Bebyggelsens plassering, etasjetall og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Eksisterende og framtidige koter.
- Areal for parkering.
- Utforming og plassering av fellesområder/lekeområde.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon og kildesortering.
- Plassering av pumpestasjon

1.3 Parkering

- 1.3.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

- 1.3.2 Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

- 1.3.3 Det må avsettes et minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser innenfor BKS1 og BKS2 til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

- 1.3.3 Garasjer/uthus med samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 50 m² tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5 m.

1.4 Støy

- 1.4.1 Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

1.5 Byggegrense

- 1.5.1 Der ikke annet er vist, er formålsgrenser lik byggegrense.
- 1.5.2 Det tillates å gjøre mindre justeringer av interne veier i planområdet, med tilsvarende mindre tilpassinger av de tilstøtende planområdene.

1.6 Utnyttelse

- 1.6.1 Grad av utnyttning beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal på terreng innenfor byggeområdet skal medregnes i grad av utnyttning. Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd medregnes med 18m². Ytterligere manøvreringsareal for parkeringsplassene medregnes ikke. Overdekket sykkelparkering medregnes ikke.

1.7 Illustrasjoner

- 1.7.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/oppriss som viser forhold til terreng.

1.8 Leke og uteoppholdsarealer

- 1.8.1 Utformingen av lekeplass skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende funksjons- og kvalitetskrav til kommuneplanens utfyllende bestemmelser.
- 1.8.2 Det skal etableres en større lekeplass innenfor BKS 1 og 2 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1-6.

1.9 El

- 1.9.1 Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.10 Energi

- 1.10.1 I forbindelse med byggesøknad for byggeområdene skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder med fokus på fornybare energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.11 Universell utforming

- 1.11.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas

1.12 Renovasjon

- 1.12.1 Løsninger for kildesortering skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Løsningene skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Sandefjord kommune.
- 1.12.2 Flere eiendommer kan gå sammen om felles kildesorteringsanlegg. Der en slik løsning velges, skal de aktuelle eiendommenes rettigheter sikres ved tinglyste heftelser.

1.13 Overvann

- 1.13.1 Utbygging skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra området. Det betyr at det i forbindelse med utbyggingen skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å

forsinke avrenningen slik at spissavrenningen ikke blir større enn hva den var før utbygging. Mindre nedbør, inntil 20 mm per døgn, skal søkes fanget opp og innfiltreres innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke tilknyttes drensytstem. Nedbør som tilsvarer en ett-årsflom skal innfiltreres og/eller fordrøyes innenfor planområdet. Flomveier og grøfter skal dimensjoneres for 100-års nedbør.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse - Fellesbestemmelser

2.1.1 Uteoppholdsarealer

Innenfor byggeområdet skal det settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Arealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig

2.1.2 Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material og fargebruk.

Bygningsmassens volumoppbygging skal ha karakter av småskala-bebyggelse.

2.1.3 Det tillates etablering av takterrasse på carport og/eller på takplan med utvendig/innvendig trappeadkomst samt åpent/transparent rekkverk inntil 1m over gesims. For adkomst med innelukket trapp til takterrasse tillates den angitte gesimshøyde overskredet med 3m over maksimalt 20m² av øverste takflate på hver bygningskropp.

2.2 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1

2.2.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.

2.2.2 Maksimal % BYA = 40%

2.2.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.

2.2.4 Det tillates mønehøyde inntil 9m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.

2.2.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

2.2.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.2.7 Det skal etableres en lekeplass på 400m² innenfor BKS1 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1-6. Lekeplassen skal opparbeides og utformes ihht kravene i kommuneplanens arealdel. Ved utforming av lekeplassen bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter som topografi og store trær. Lekeplassen skal ha en avstand til boliger på minst 4m.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 2

- 2.3.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.3.2 Maksimal % BYA = 40%
- 2.3.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.3.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.3.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.3.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.4 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 3

- 2.4.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.4.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.4.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.4.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.5.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.5.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.5 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 4

- 2.5.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.5.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.5.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.

- 2.5.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.5.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.5.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.6 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 5

- 2.6.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.6.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.6.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.6.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.6.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.6.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.7 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 6

- 2.7.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, kjedehus og rekkehus.
- 2.7.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.7.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.7.4 Det tillates mønehøyde inntil 9,0 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 7,5 m.
- 2.7.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

2.7.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.7.7 Det skal utføres sikringstiltak mot skrent i form av gjerde eller tilsvarende konstruksjon på minst 1m. Tiltaket skal utføres i naturmaterialer/naturfarger for å unngå reflekterende flater og fjernvirkning.

2.8 BOLIGBEBYGGELSE –B

2.8.1 Videreføring av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

2.9 ENERGIANLEGG- BE

2.9.1 Området skal benyttes til netstasjon for elektrisk kraftdistribusjon.

2.10 RENOVASJONSANLEGG BRE

2.10.1 Området skal benyttes for renovasjon tilknyttet felt BKS6

2.11 LEKEPLASS BLK

2.11.1 Det skal etableres lekeplass innenfor BKS2 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1 – 6.

2.11.2 Lekeplassen skal opparbeides og utformes ihht kravene i kommuneplanens arealdel.

2.11.3 Ved utforming av lekeplassen skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter som topografi og store trær.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg o_SV1

3.1.1 Veg skal opparbeides med de traseer som er vist på plankartet ihht Sandefjord kommune sin veinorm.

3.2 Veg SV2

3.2.1 Privat vei skal opparbeides med de traseer som er vist på plankart.

3.3 Kjøreveg o_SKV

3.3.1 Kjøreveg skal opparbeides med de traseer som er vist på plankartet ihht Sandefjord kommune sin veinorm.

3.4 Gang/sykkelveg o_SGS

3.4.1 Fortau skal opparbeides med trase som vist på reguleringskartet. Eksisterende høyspentføring skal legges i bakken i forbindelse med grave/fundamenteringsarbeid.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turveg o_GT 2-3

4.1.1 Turveien skal opparbeides med grusdekke i en bredde av 2m. Turveien skal ha en overflate/dekke med bæreevne og overflateegenskaper som gir et fast dekke i våt og tørr tilstand. Porter, grinder, bommer etc. skal ha passasjerbrede/åpning på min 0,9m.

4.1.2 Turveg o_GT 4

Arealet reguleres til turvei for å sikre forbindelse til omkringliggende område.

4.2 Friområde o_GF 1-2

4.2.1 Topografi, enkelttrær og grønne lunger bør bevarer/søkes bevart.

Det skal kunne merkes opp turstier i området og tilrettelegges med tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.

4.2.2 Det skal utføres sikringstiltak ved høye skjæringer og stup. Plikt om fremtidig vedlikehold av sikringstiltak tinglyses på de aktuelle eiendommene.

4.3 Vegetasjonsskjerm GV

4.3.1 Vegetasjonsskjerm er buffersonarealer som støter inn mot LNF område. Innenfor området skal det oppføres en lav voll med fysisk skille. Vollen skal ha en høyde på 1 – 1,5m og kan med fordel kombineres med beplantning/gjerde. Vollen og det fysiske skillet skal bidra til å skape et tydelig skille mellom byggeområdet og tilstøtende landbruksområde.

5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 L (LNFR)

5.1.1 Videreføring av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

6.1 Frisikt H140_1

6.1.1 Innenfor området for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

7 BESTEMMELSESONER

7.1 #1 og #2

7.1.1 De berørte automatisk fredete kulturminnene id 230333 og 230335, som er markert som bestemmelsesområder #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

7.1.2 #STI3

Innefor #STI3 skal det etableres en gruset sti gjennom friområdet med tilsvarende kvaliteter som beskrevet i § 4.1.1. Ved krysningspunkt i veien o_SV1 skal utbygger ha spesielt fokus på at stien skal ha god fremkommelighet forbi fjellskjæring, med trapp eller annen løsning.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Skolekapasitet

- 8.1.1 Tilstrekkelig skolekapasitet er en forutsetning for at det kan gis igangsettingstillatelse for boliger.

8.2 Lek og opphold

- 8.2.1 Lekeområder skal være opparbeidet i samsvar med kommunens krav før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av lekeområdet. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

8.3 Veg og kommunaltekniske anlegg

- 8.3.1 Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.
- 8.3.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal kjøreveg, parkering og gang-/sykkelveg være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves opparbeidelse av en tilsvarende stor del av parkeringsområdet.

8.4 Geoteknikk

- 8.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ferdigstilling skal forhold i teknisk notat Grunnteknikk datert 18.4.2017, være ivarettatt.

8.5 Renovasjon

- 8.5.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet innenfor aktuelt delområde skal kildesorteringsanlegg være ferdig opparbeidet.

8.6 Tursti

- 8.6.1 Før det gis ferdigstillingsattest for første bolig innenfor område BKS2, skal tursti, #STI3, være ferdig opparbeidet, og kobling mot tursti o_GT2 være sikret jf § 7.1.2.
- 8.6.2 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS3/BKS4 skal turvei GT2 være ferdig opparbeidet.
- 8.6.3 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS5/BKS6 skal turvei GT3 være ferdig opparbeidet.

8.7 Sikringstiltak

- 8.7.1 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS6 skal sikringstiltak iht pkt 2.7.7 være ferdig opparbeidet.

8.8 Høyspent

- 8.8.1 Eksisterende høyspentføring skal legges i bakken ved opparbeidelse av gang-/sykkelveg SGS



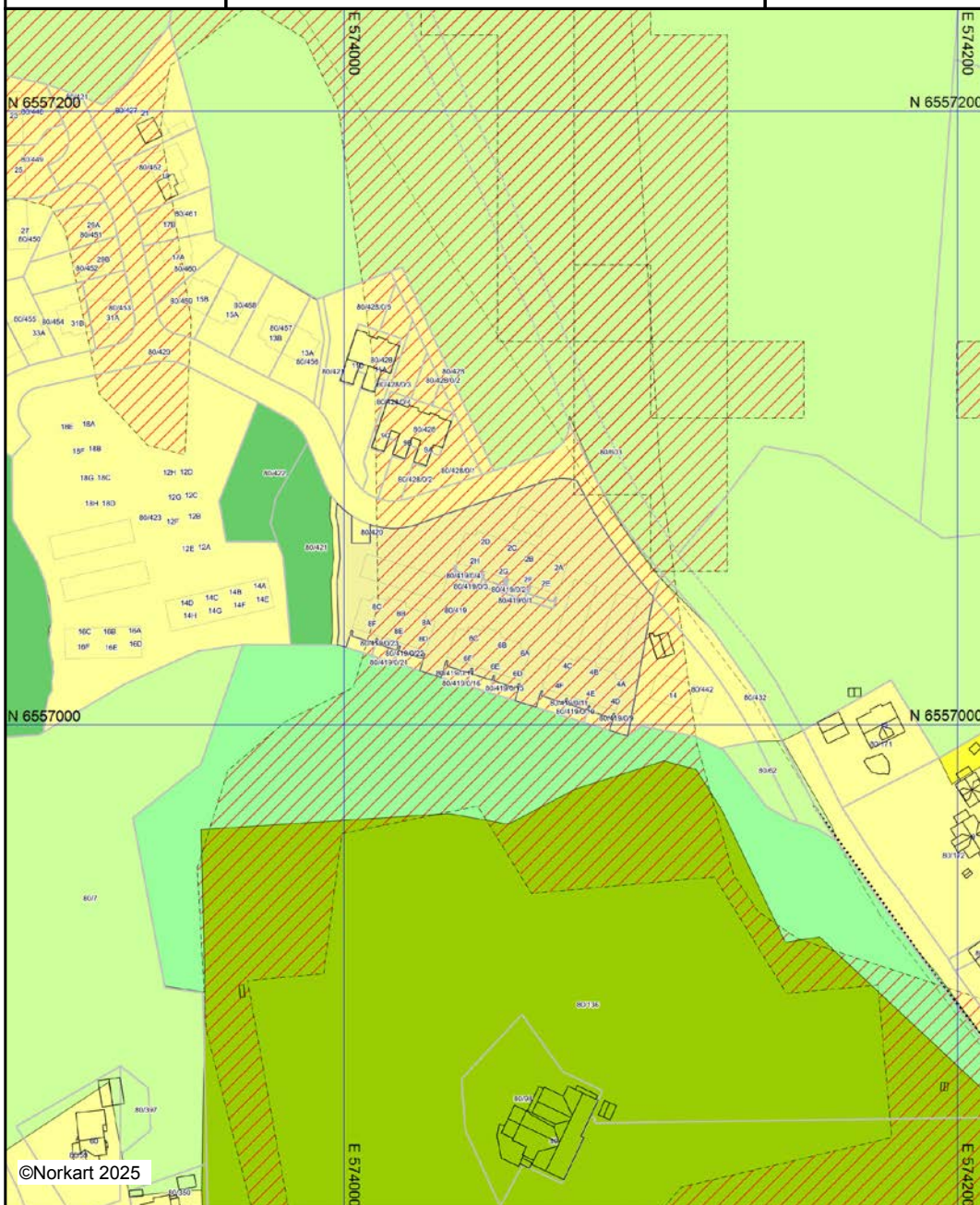
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/419/0/19
Adresse: Neskollen 6E
Utskriftsdato: 08.09.2025
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

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	419	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Neskollen 6E, 3233 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

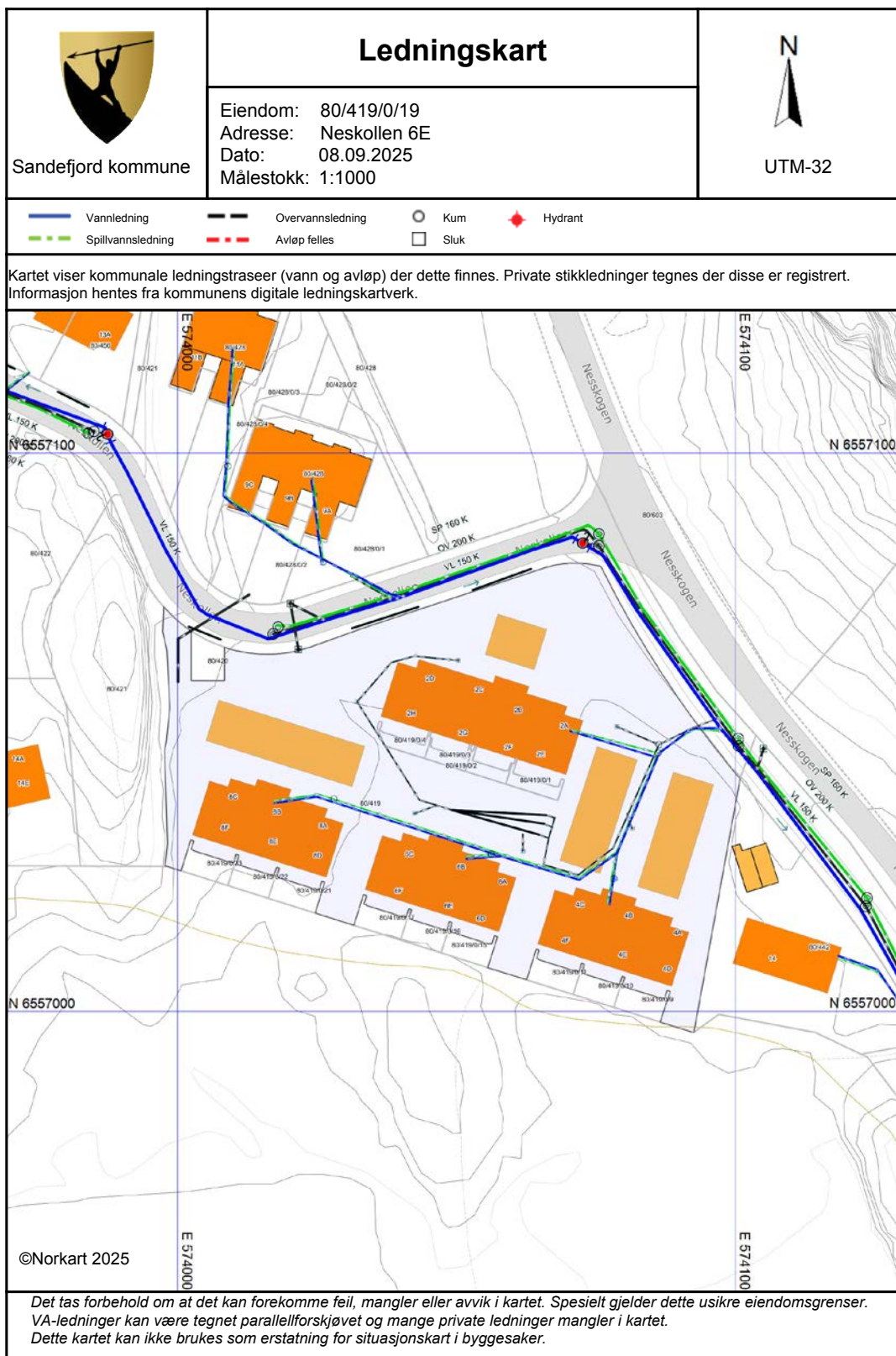
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

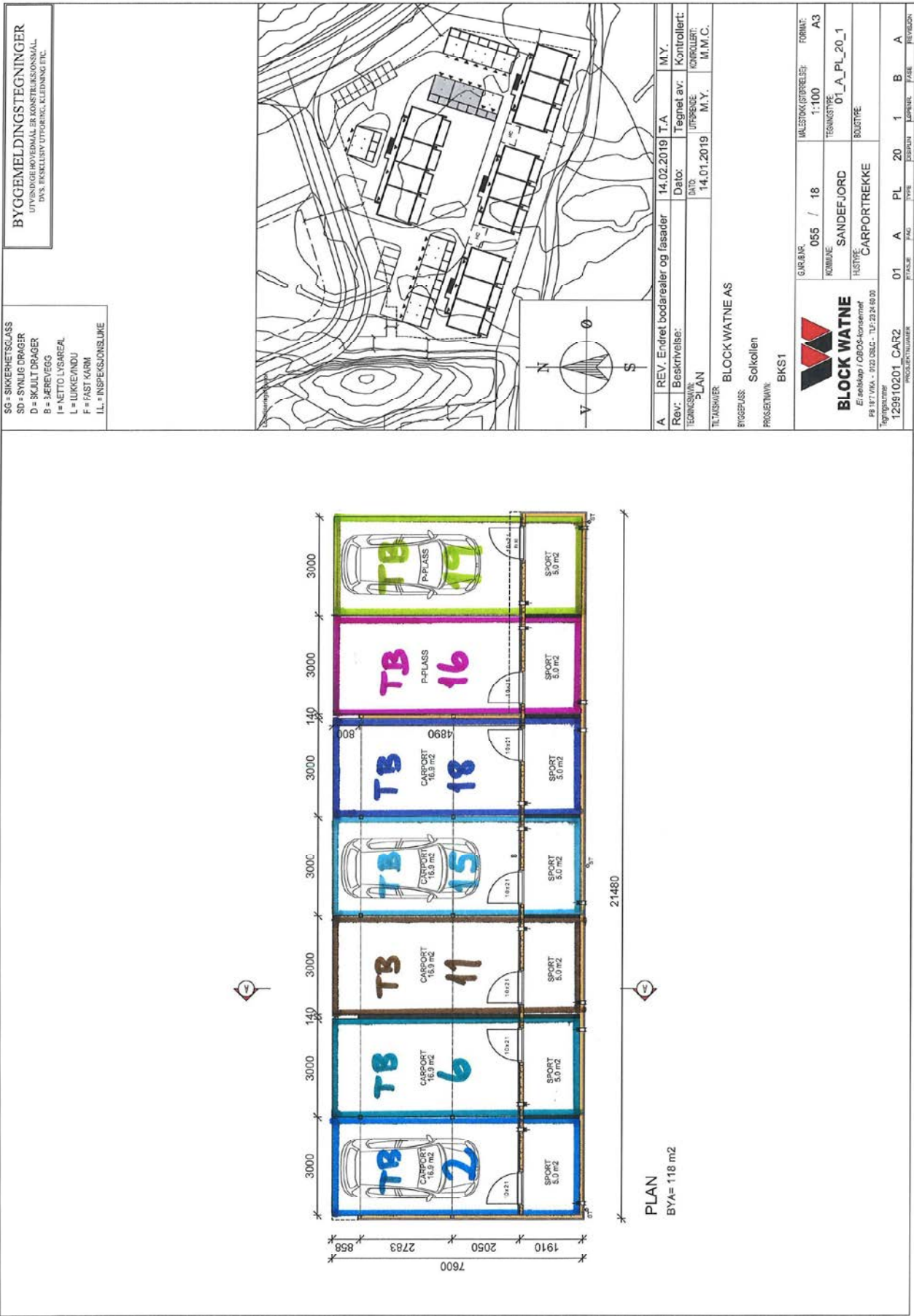
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	5 773 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	5 298 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	10 m ²	
	KPHensynsonenavn	H390	
	KPFare	Annen fare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160018E1
Navn	Solkollen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.11.2017
Delarealer	Delareal 5 770 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn BKS1
	Delareal 6 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Feltnavn o_SGS1



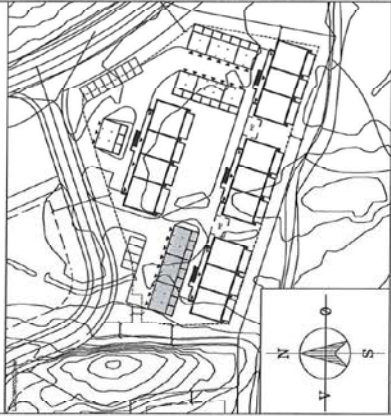


ST = STAMMENTEGNING
SD = DYKKE DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BEREVEG
I = INDTAGSVEJ
O = OPHANG
F = FAST KØLN
LL = INSPEKTIONSLOKKE

BYGEMELDINGSTEGNINGER
LITENSBERG HØVINGSTAD & KONTORPÅNDAL
BYG & VEDLÆG I TILFØJELSE TIL BYGGERÅD



PLAN
BYA = 186.7m²



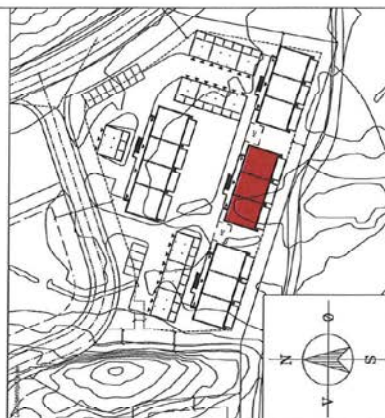
A	REV. Endet bodniveau og flader	13.02.2019	T.A.	M.Y.
R.V.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet af:	Kontrolleret:
	PLAN	18.11.2019	M.Y.	M.Y.C.
Tilsvarende:				
BLOK WATNE AS				
INDVASE - Skolekøkken				
MULDTWIR				
BKS1				
				
BLOCK WATNE Etableret 2005 - Island 48-49 N.Ø. - 170-180 m. - 12-20 N.Ø.Ø.				
LÆSERE 055 / 18 1:100 A2				
KOMPLET SANDEFJORD 0_A_PL_20_1				
KARTE CARPORTREKKE				
01 A PL 20 1 B A				
29510001 CAR3				
Forside				

05 = TEGNINGSGRUPPE
 06 = TEGNINGSDRAGER
 07 = SKILLERDRAGER
 08 = BEGRENSET
 09 = NETTO VAREAL
 10 = BRUKSAREAL
 11 = FØRSTEBIL
 12 = REPRÆSENTASJON

BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVEKSLING AV TEGNINGER
 FOR ENKELTSTADIONER

Lettighet 01 & 03		Lettighet 02		Lettighet 04 & 05		Lettighet 05	
BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL	BRUKSAREAL
1. ETT	711,3 m ²	711,3 m ²	711,3 m ²	711,3 m ²	711,3 m ²	711,3 m ²	711,3 m ²
2. ETT	205,2 m ²	205,2 m ²	205,2 m ²	205,2 m ²	205,2 m ²	205,2 m ²	205,2 m ²
BRUKSAREAL	916,5 m ²	916,5 m ²	916,5 m ²	916,5 m ²	916,5 m ²	916,5 m ²	916,5 m ²
BRUKSAREAL	245,0 m ²	245,0 m ²	245,0 m ²	245,0 m ²	245,0 m ²	245,0 m ²	245,0 m ²

3773 = FELLES



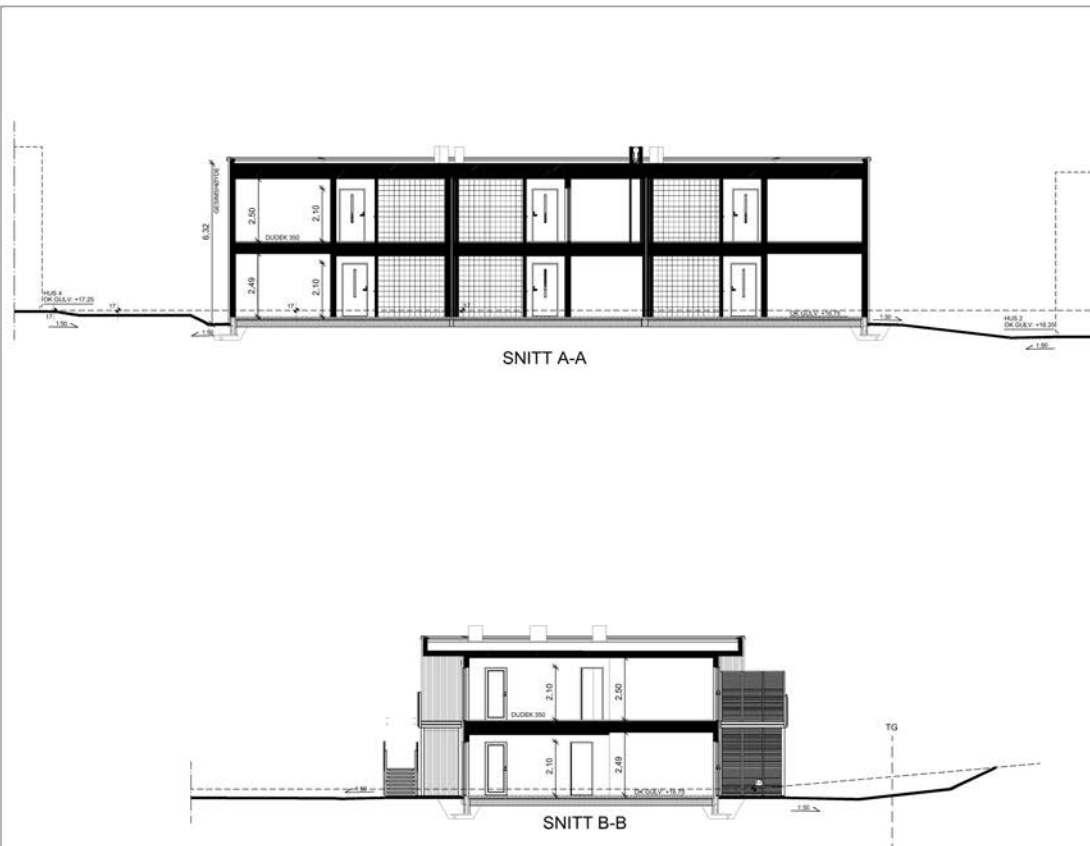
TEGNINGEN: PLAN 2. ETASJE
 TEGNINGEN: BLOCK WATNE AS
 TEGNINGEN: Skoleplan
 TEGNINGEN: BKS1

TEGNINGEN: PLAN 2. ETASJE
 TEGNINGEN: BLOCK WATNE AS
 TEGNINGEN: Skoleplan
 TEGNINGEN: BKS1

BLOCK WATNE
 KONTAKT: 055 / 18
 KONTAKT: SANDEFJORD
 KONTAKT: 0_A_PL_20_2
 KONTAKT: HusType 4
 KONTAKT: 141

01 A PL 20 2 B 0





BYGGEMELDINGSTEGNINGER ETTERUTVALGTE REKONSTRUKSJONER OG KONSEPTUELLT ARBEID BYGGEMELDINGSTEGNINGER

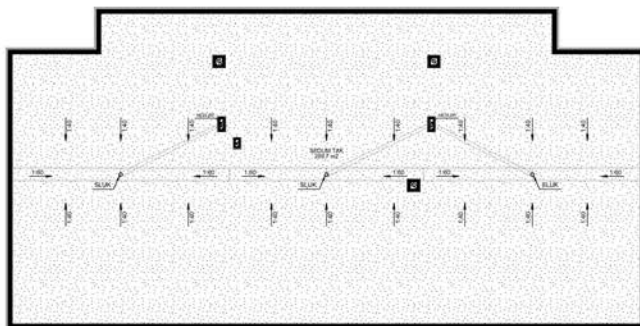
PLANSETT: TERRENG

ANNAVERDING: TERRENG

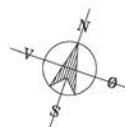
OVER: ANNAVERDING



TITTEL: SNITT A-A OG B-B	DATO: 08.01.2019	UTFORBER: M.Y.	KONTROLLER: M.M.C.
TILGAV: BLOCK WATNE AS			
PROJEKT: Skikollen			
REGISTRERT: BK31			
BLOCK WATNE	SM.8.18	055 / 18	1:100
ET KONTAKT: 0800-888888	ORIENT: SANDEFJORD	UTFORBER: M.Y.	KONTROLLER: M.M.C.
PR. 01.01.2019: 0800-888888	Husstype 4	141	
129910203	XX	A	SN 20 1 B 0

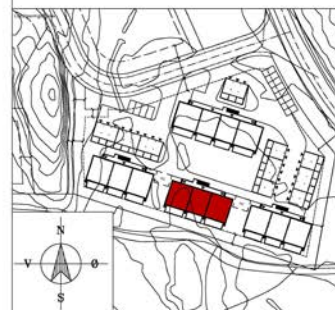


TAKPLAN



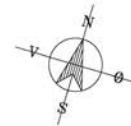
BYGGMELDINGSTEGNINGER TILBYGGING AV ENKELTBOLIGHUS BOLIGBYGGINGSTEGNINGER

SS = INNVEKSTGLASS
SD = INNVEKSTGLASS
D = INNVEKSTGLASS
B = INNVEKSTGLASS
L = INNVEKSTGLASS
F = INNVEKSTGLASS
LL = INNVEKSTGLASS



TEGNINGEN	08.01.2019	UTGIVELSE	M.M.C.
TAKPLAN			
TEGNER	08.01.2019	UTGIVELSE	M.M.C.
BYGGING	08.01.2019	UTGIVELSE	M.M.C.
REVISJON	08.01.2019	UTGIVELSE	M.M.C.
BKS1	08.01.2019	UTGIVELSE	M.M.C.
055 / 18	055 / 18	055 / 18	055 / 18
01_A_PL_20_3	01_A_PL_20_3	01_A_PL_20_3	01_A_PL_20_3
Hustype 4	Hustype 4	Hustype 4	Hustype 4
141	141	141	141
129910203	129910203	129910203	129910203
01	A	PK	20 3 B 0

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BEREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL = INSPEKSIONSLUKK



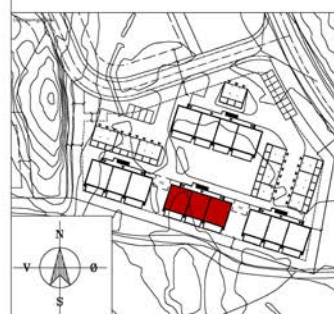
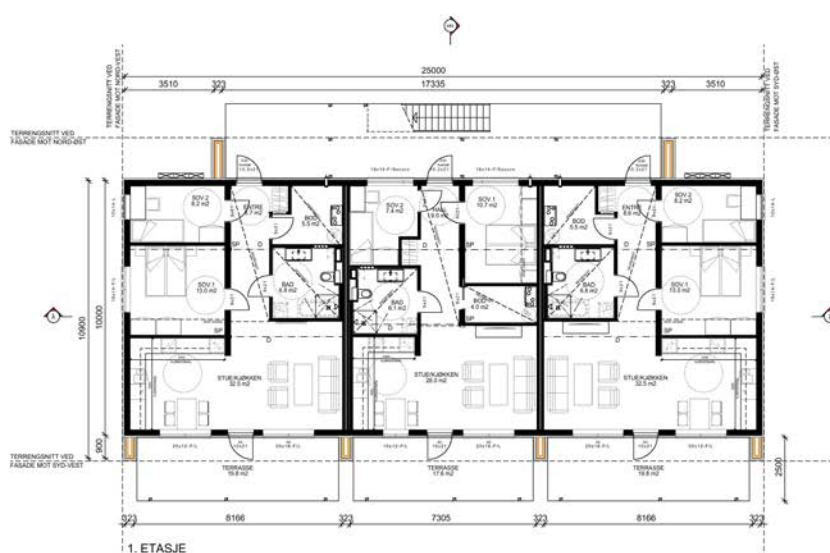
TILGJENN PLAN 2. ETASJE		DATE 08.01.2019	UTFORBER M.Y.	KONTROLLER M.M.C.
TILGJENN BLOCK WATNE AS				
PROSJEKT Solkallen				
REGISTRERT BKS1				
 BLK WATNE AS 01. PL. 20 01. PL. 20		E.M.B.R. 055 / 18 KORTN. SANDEFJORD ALSTRE Hustype 4	SÆLSTED (STØRRELSE) 1.100 TILGJENN 01_PL_20 SÆLSTED 141	FORMAT A2
Tegningsnr 129910203		01	A	PL 20 2 B 0

	Leilighet 01 & 03			Leilighet 02			Leilighet 04 & 06			Leilighet 05		
	BFA-Byping	BFA-Borner	P-Rom	BFA-Borner	P-Rom	BFA-Borner	BFA-Borner	P-Rom	BFA-Borner	P-Rom	BFA-Borner	P-Rom
1. ETO	311.3 m2	79.5 m2	72.8 m2	70.1 m2	63.8 m2	78.7 m2	72.8 m2	70.2 m2	84.0 m2			
2. ETO	289.2 m2											
Sum Leilighet	600.5 m2	79.5 m2	72.8 m2	70.1 m2	63.8 m2	78.7 m2	72.8 m2	70.2 m2	84.0 m2			
BFA+	345.0 m2											

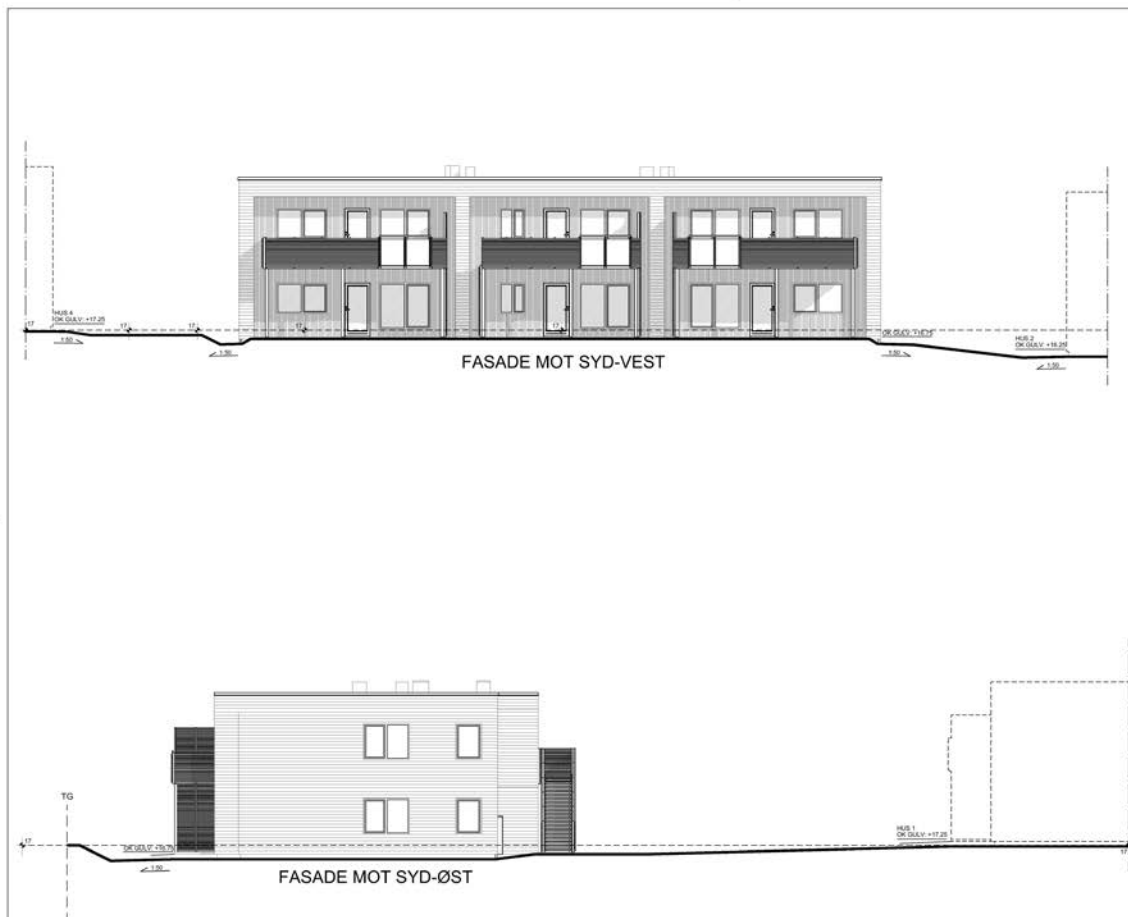
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEKNIKKEN UNIVERSITET OG KONTROLLINSTRUKTØR
BFA, BFA-BORNER, P-ROM, BFA-BORNER, P-ROM

SD = INNVEKSTIGLASS
SD = INNVEKSTIGLASS
B = BAREVEGG
L = LUKKINGS
F = FAST KARM
LL = INNEKUNNSLUT

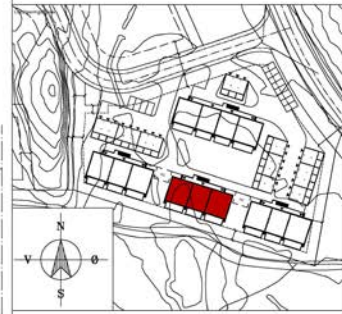


TEKNIKKEN	PLAN 1. ETASJE	DATO	08.01.2019	UTPRAK	M.Y.	KONTROLLER	M.M.C.	
TEKNIKKEN	BLOCK WATNE AS							
PROJEKT	Skikollen							
REVISJON	BK31							
BLOCK WATNE ET arkitekt- og interiørkontor Pb 907 Høy, 4003 Høy, 4003 Høy	SM.8.18	055 / 18	1:100	UTPRAK	FORM	A2		
	ORIENT	SANDEFJORD	TEKNIKKEN	01_A_PL_20_1				
	AKTIV	Hustype 4	REVISJON	141				
	Signering	129910203	01	A	PL	20	1	B



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

— PLANNET TERRENG
 - - - - - ANVANDT TERRENG
 ■■■■■■■■■■ VED ÅREK



TEGNINGEN	FASADE SYD-VEST OG SYD-ØST	DATO	08.01.2019	UDRITT	M.Y.	KONTROLLERET	M.M.C.
TEGNER	BLOCK WATNE AS						
PROJEKT	Skikollen						
REVISJON	BK31						
		SKALA	055 / 18	SKALSTYKKE (FØRST)	FORMAT		
	BLOCK WATNE	OMRÅDE	SANDEFJORD	TEGNER	XX_A_FA_20_1		
	Et selskap i ORSD-konsernen	ALTERN	Hustype 4	SKALSTYKKE	141		
	129910203	XX	A	FA	20	1	B 0



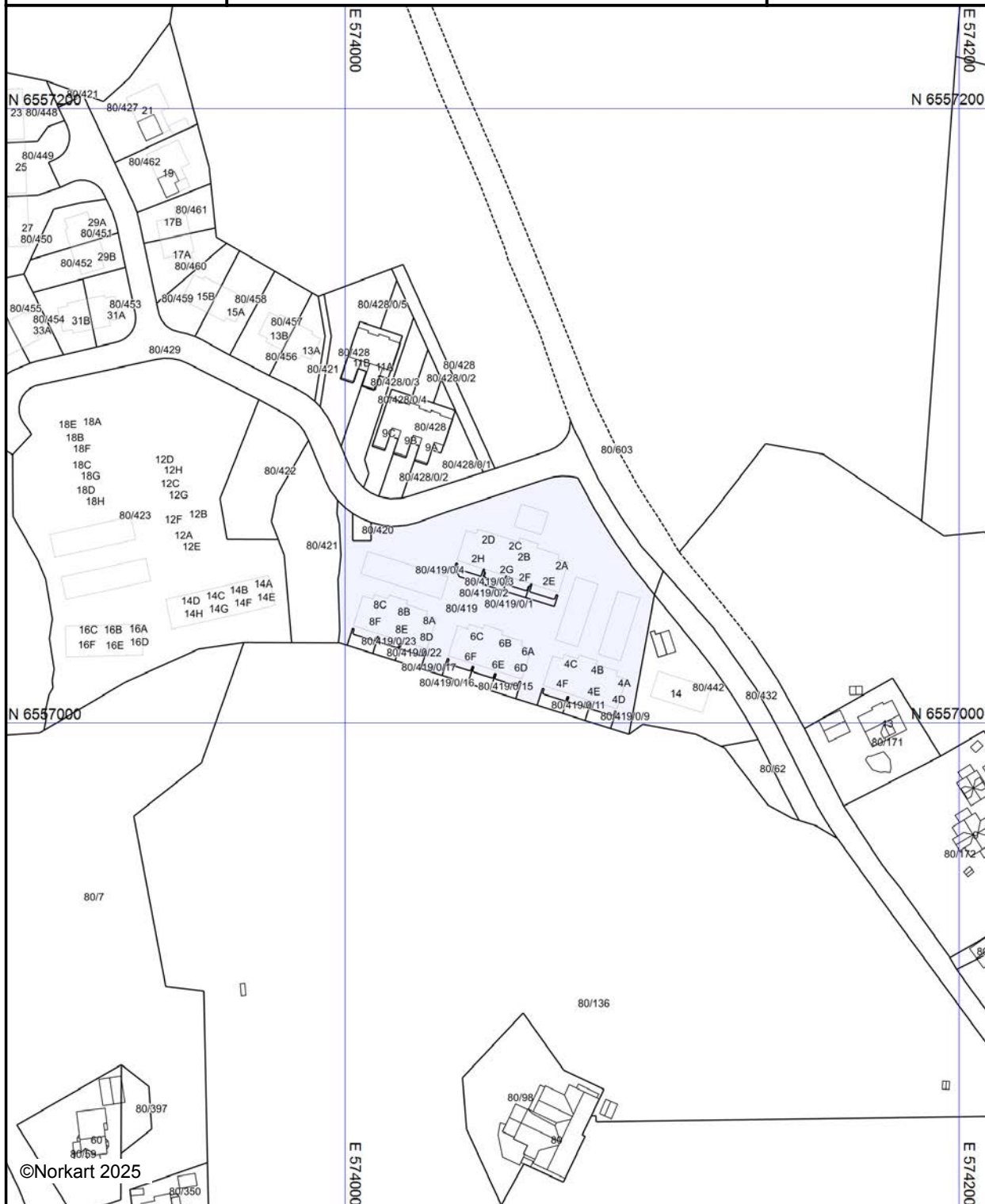
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 80/419/0/19
Adresse: Neskollen 6E
Utskriftsdato: 08.09.2025
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	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/63382
---	---

Ansvarlig søker: Obos Block Watne avd Viken Vest Bj. Bjørnsonsgt. 110 3044 DRAMMEN	Tiltakshaver: Obos Block Watne avd Viken Vest Bj. Bjørnsonsgt. 110 3044 DRAMMEN
--	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Neskollen 6A - F	Gårdsnr. 80	Bruksnr. 419	Festenr.	Seksjonsnr.
-------------------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Seksmannsbolig i henhold til vedtak av 2.7.219.
Gjennomføringsplan datert 12.4.2024 legges til grunn.

Denne ferdigattesten erstatter ferdigattest av 17.4.2024 som var gitt kun for 6 A.

Vedtaksdato 29.04.2024	Saksnr 19/19813
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: fredag 12. april 2024
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 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. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningens myndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 29.04.2024	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	--



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.



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: Neskollen 6E
3233 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