

# Museumsgata 41C

SENTRUM | UMIDDELBAR NÆRHET TIL "ALT"



Prisantydning: **kr 2 950 000,-**



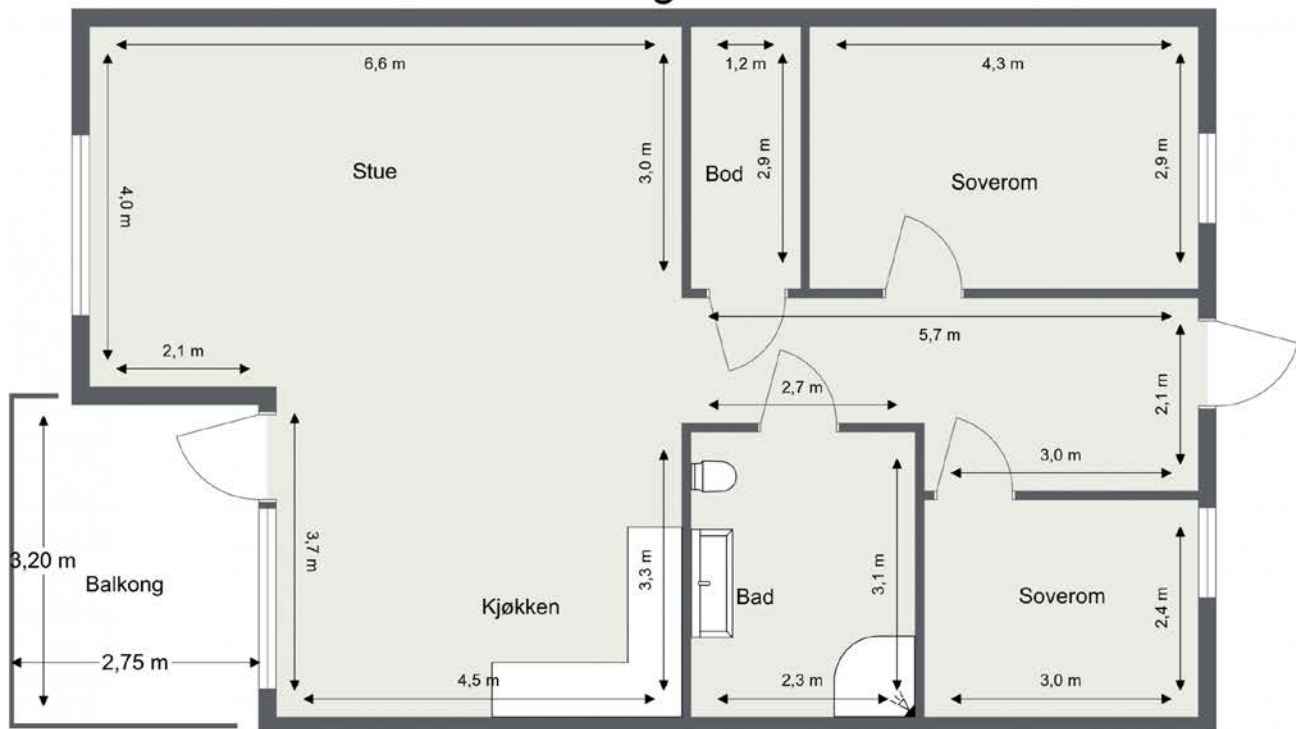
**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no

# Museumsgata 41C

## Leilighet



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

# Lys og pen leilighet fra 2009 | Balkong | Garasjeplass | Heis | A-konto strøm| IN (LAVE FELLESKOSTNADER "ALT" INKLUDERT)

OMRÅDE  
SENTRUM | UMIDDELBAR  
NÆRHET TIL "ALT"

ADRESSE  
Museumsgata 41C, 3210  
SANDEFJORD

Prisantydning

Fellesgjeld: kr 1 300 439,-  
Omkostninger: kr 9 500,-  
Totalpris: kr 4 259 939,-  
Fellesutgifter: kr 12 840,-



BRA-i: 85 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 90 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2009  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 2760 m<sup>2</sup>

**Stian Adamsrød Brændsrød**  
Eiendomsmegler

**905 69 991**  
**stian.brendsrod@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord**  
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord  
46 95 30 03  
sormegleren.no

# MUSEUMSGATA 41C

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 173, bnr. 134, snr. 1

i Sandefjord kommune. Andelsnr. 30 i Museumskvartalet borettslag med orgnr. 993085723

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2760 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en velstelt og innbydende bakgård med hellelagte områder, frodig beplantning, stemningsfull utebelysning og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til en nordvendt, overbygd balkong på ca. 9 kvm. Her er fint utsyn over sentrum, og det er nokså gode solforhold. Det er plass til sittegruppe, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Balkongen har flislagt dekke og rekkverk med store, frostede glassflater, og på husveggen er det montert både utestikk og utebelysning.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til søndagsåpen Kiwi, busstopp



og take away, samt kort gangavstand til togstasjon, barnehager, skoler, kjøpesenter, turstier og badeplasser.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

### **Innhold**

2. etasje: Entré, bod, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

### **Standard**

#### **Entré**

Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via heis til etasjeplan, og videre via en lun og velstelt bakgård til eget inngangsparti. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entre med lysmalte vegger og trestavs parkett på gulvet. Det er montert dørcalling med åpner ved inngangsdøren, og entreen har en tilliggende innebod med god oppbevaringsplass.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har et tidsmessig og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, takoppforede skap og brun laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr.

#### **Stue**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med god møbleringsfrihet. Her er det plass til sofagruppe, lenestol og tv-/mediastasjon, og i overgangen til kjøkkenet er det rom for å samle familie og gjester til hyggelige måltider rundt et spisebord. Veggene i allrommet er malt i en dus beigetone, og på gulvet er det lagt gyllen, trestavs parkett. Dagslyset strømmer inn via store, nordvendte vindusflater, og rommet har utgang til en overbygd balkong på ca. 9 kvm.

#### **Bad/wc/vaskerom**

Leiligheten har et velholdt og pent bad av god størrelse. Her er det hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

#### **Soverom og garderobe**

Det er to pene soverom i leiligheten, og begge er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gyllent, trestavs parkettgulv. Store, sydvendte vinduer vender inn mot en rolig bakgård, og under vinduene er det montert panelovn. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement på soverommene, og begge rommene har hvite garderobeskap. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i en innebod og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

-

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi

oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 30.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet med malte plater med glassfiberstrie på veggene og parkett på gulvene. Vinduene er med 2 lags glass. Vinduet på det ene soverommet henger litt og trenger justering for at det skal være enklere å lukke. Dørene både innvendig og utvendig fungerer godt. Det er en flislagt balkong utenfor stuen. Badet har fliser på gulv og vegger. Dusjhjørne, servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med glatte fronter. Det er en skade på gulvet etter vannlekkasje fra et tidligere kjøleskap. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Ellers har leiligheten en bod og garasje plass i kjelleren.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVOLRIGE AVVIK

Ingen

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på det ene soverommet henger litt

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skader etter lekkasje fra et tidligere kjøleskap.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilknyttet: Sandefjord bredbånd.

### **Parkering**

Det medfølger én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

3615445

**Diverse**

Kort fortalt

- Luftig, lys og gjennomgående 3-roms
- Andelsleilighet fra 2009 i 2. etasje
- Supersentralt og attraktivt område
- Velstelt, skjermet og koselig bakgård
- Overbygd, lun balkong på ca. 9 kvm
- Tiltalende entré med dørcalling
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stilrent kjøkken med god benkeplass
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom med garderobeskap
- Lagringsplass i innebod og kjellerbod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringskap med automatsikringer

**ENERGI****Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og bad. Sikringskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

**Info strømforbruk**

Selger har ikke bebodd boligen, og har derfor ingen kjennskap til dette.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

**BORETTLAGET/ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær****Formuesverdi sekundær**

Kr 0

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører, samt Sandefjord bredbånd (grunnpakke).

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Felleskostnader: kr. 3 198,-

Avdrag lån: kr. 2 008,-

Renter lån: kr. 6 615,-

Sandefjord bredbånd: kr. 269,-

Strøm akonto: kr. 750,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 840

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 300 439

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

08.01.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 2 008

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 6 615

### **Andel fellesformue**

Kr 89 001

### **Andel fellesformue dato**

29.08.2024

## **BORETTSLAGET**

### **Borettslagsnavn**

Museumskvartalet borettslag

### **Organisasjonsnummer**

993085723

### **Andelsnummer**

30

---



## **Om borettslaget**

- Museumsgata 41C -

Leiligheten tilhører Museumskvartalet Borettslag. Borettslaget består av 43 andeler og består av 4 bygninger.

Felles garaskjekkeller hvor hver leilighet har en plass hver.

Borettslaget har felles avregning av strøm som avregnes årlig eller ved eierskifte.

### Styrets arbeid

- Vaffelmøte for beboerne avholdt 28.06.23
- Behandling av saker fra beboerne
- Tilrettelegging for en rekke besøk av diverse håndverkere; elektrikere, heiskontroll.
- Behandling av budsjett og regnskap
- Oppfølging av avtalen med Bevar HMS
- Montering av nye automatiske vannstoppventiler i samtlige leiligheter
- Glassdekker montert på alle håndmeldere
- Innkjøp av stoler i oppganger
- Montering av ny takbelysning i søppelrom og styrets boder
- Inngåelse av avtale med ny strømlleverandør; Klarkraft
- 7 styremøter avholdt, samt kommunikasjon via mail og telefon
- 1. søndag i advent; juletreening med servering av gløgg og pepperkaker
- Ekstraordinær generalforsamling avholdt 4.12.23

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 62728081959, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.08.2024: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 29.08.2024: 23 979 017

Andel av saldo: 1 312 945

Første termin: 31.03.2016 Første avdrag: 31.03.2019 ( siste termin 31.12.2048 )

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente.

Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

### **Regnskap/budsjett**

- Årsresultat -

Budsjett (2023): kr.601 530,-

Resultat (2023): kr.1.161.658,-

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsoppgaven.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

### **Vedtakter/husordensregler**

Vedtakter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må

leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

### **Dyrehold**

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

USBL Sandefjord

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/173/134/1:

09.01.2007 - Dokumentnr: 117639 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Sandefjord Røde Kors

Org.nr: 984 066 554

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2008 - Dokumentnr: 984554 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4811/5854

16.02.2016 - Dokumentnr: 137351 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4811/5854

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 957/5854

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 59/5854

Seksjon som deles:

Snr: 4

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 27/5854

Ny seksjon:

---

Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 48110/58540

16.02.2016 - Dokumentnr: 137351 - Resek/tilleggssek  
Endret seksjon:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 48110/58540

23.02.2024 - Dokumentnr: 1136644 - Reseksjonering  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 48110/60520  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Endring av tilleggsdel  
Endring av tegninger

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.01.2009. Ferdigattesten gjelder bolig og forretningsbygg.  
Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2019. Ferdigattesten gjelder tilbygg og skilting.  
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.01.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til almennyttig formål - forsamlingslokale, gangvei, annet kombinert formål og bevaring av bygninger, tilhører reguleringsplan Kvartal 69, datert 23.03.2006.

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

- offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.
- Boligbebyggelse, nåværende.
- Sentrumsformål, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø, rød sone, gul sone og krav vedrørende infrastruktur . Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å

overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettlagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

#### **Prisantydning**

Kr 2 950 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 1 300 439

---



**Totalpris**

Kr 4 259 939

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 950 000,00 (Prisantydning)

1 300 439,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 250 439,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 251 439,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 259 939,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 6.950,-, markedspakke kr 29.000,- og visning kr 2.000,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 133 644,16,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Rolf Fredriksen

**Oppdragsansvarlig**

Stian Adamsrød Brændsrød  
Eiendomsmegler  
stian.brendsrod@sormegleren.no  
Tlf: 905 69 991

**Ansvarlig megler**

Stian Adamsrød Brændsrød  
Eiendomsmegler  
stian.brendsrod@sormegleren.no  
Tlf: 905 69 991

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27  
3210 Sandefjord  
Tlf: 469 53 003  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

09.01.2025

---



- Velkommen til Museumsgata 41 C - Lys og romslig stue med store vinduer og utgang til balkong, gir en luftig og innbydende atmosfære. Bilde er digitalt stilet.







Bilde er digitalt stilet.



Lys og romslig leilighet med åpen løsning og parkettgulv. Perfekt for moderne livsstil med nærhet til fasiliteter.



Bilde er digitalt stilet.







Bilde er digitalt stilet.





Bilde er digitalt stilet.







Bilde er digitalt stilet.









Overbygd balkong på ca. 9 kvm | Muligheter for innglassing - Bilde er digitalt stilet.



# Nabolagsprofil

Museumsgata 41C - Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestjordet - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skorge	4 min
Linje 138, 139, 163	0.3 km
Sandefjord stasjon	7 min
Linje RE11, RX11	0.5 km
Sandefjord rutebilstasjon	7 min
Buss, tog	0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min
Siktesøya brygge	28.8 km
Linje 282	

## Skoler

Byskolen (1-7 kl.)	5 min
327 elever, 24 klasser	0.4 km
Sande skole (1-7 kl.)	9 min
248 elever, 13 klasser	0.7 km
Virik skole (1-7 kl.)	23 min
315 elever, 18 klasser	1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
431 elever, 25 klasser	1.9 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
385 elever, 26 klasser	2.5 km
Sandefjord videregående skole	24 min
1880 elever	1.8 km
Skagerak International School	5 min
170 elever, 9 klasser	2.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

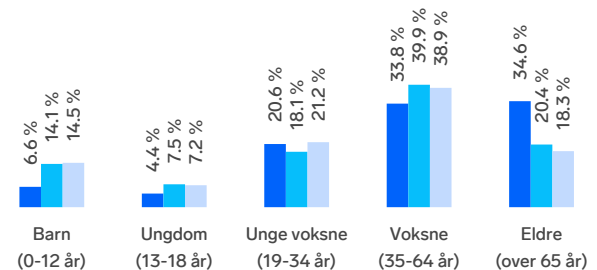
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Barnas Have (0-5 år)	8 min
49 barn	0.6 km
Prestekragen barnehage (0-5 år)	12 min
21 barn	0.9 km
Solvang barnehage (1-5 år)	16 min
90 barn	1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Museumsgata	1 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Coop Prix Sperretorvet	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km



# Tilstandsrapport

📍 Museumsgata 41 C, 3210 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

# gnr. 173, bnr. 134

# Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 22008-1062

Referansenummer: LB7037

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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

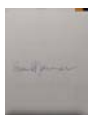


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

### Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 straffansvar.



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med malte plater med glassfiberstrie på veggene og parkett på gulvene. Vinduene er med 2 lags glass. Vinduet på det ene soverommet henger litt og trenger justering for at det skal være enklere å lukke. Dørene både innvendig og utvendig fungerer godt. Det er en flislagt balkong utenfor stuen. Badet har fliser på gulv og vegger. Dusjhjørne, servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med glatte fronter. Det er en skade på gulvet etter vannlekkasje fra et tidligere kjøleskap. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Ellers har leiligheten en bod og garasjeplass i kjelleren.

## Leilighet - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. balkong fra stuen

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt innvendig tak. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem. 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 naturlig ventilasjon med avtrekk kjøkken og bad. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår Brannalarm og brannslange

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

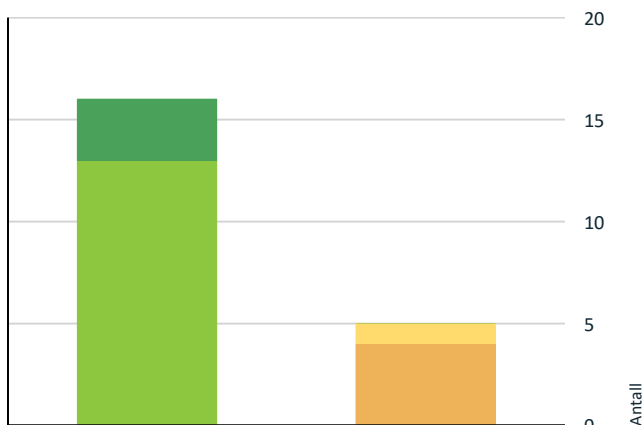
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

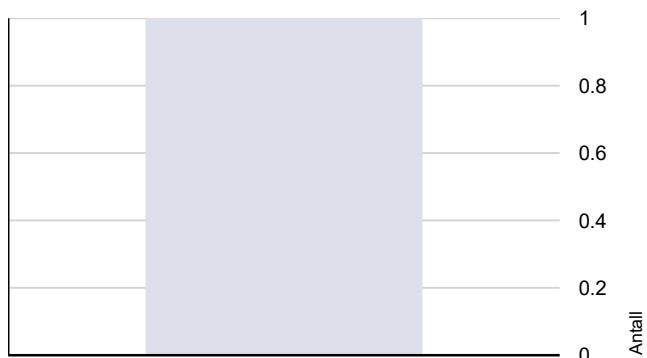
#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2009

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på det ene soverommet henger litt

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

Vinduet må justeres



### Dører

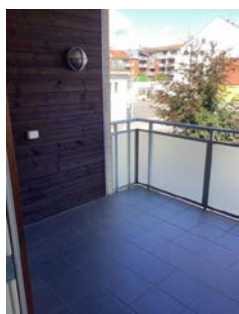
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



## TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

balkong fra stuen



## INNSENDIG

### TG1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Malt innvendig tak.



### TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



## ETASJE > BAD

### TE 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.



## ETASJE > BAD

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

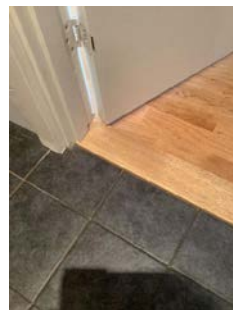


## ETASJE > BAD

### TE1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

#### Vurdering av avvik:

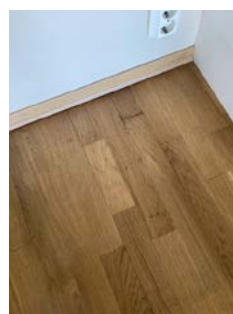
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er skader etter lekkasje fra et tidligere kjøleskap

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i gulv under kjøleskap, dette synes ikke når det står et kjøleskap der.



# Tilstandsrapport

## 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 naturlig ventilasjon med avtrekk kjøkken og bad.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeår

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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



## Branntekniske forhold

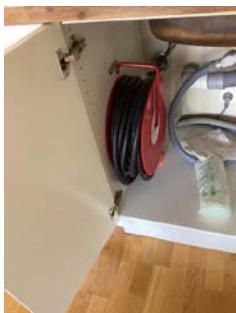
# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

## Brannalarm og brannslange

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

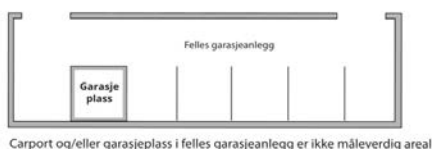
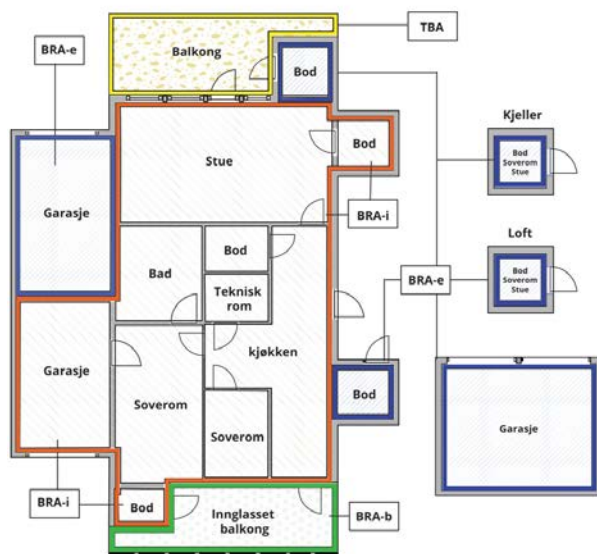
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	5		90	9
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>90</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Stue/kjøkken		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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)
Leilighet	82	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	173	134		0	2760.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Museumsgata 41 C

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MUSEUMSKVARTALET BORETTSLAG	993085723			Fredriksen Wenche Marion

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

30

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i bygård i sentrum av Sandefjord

### 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	1990

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024		Gjennomgått	2	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 omsluttede 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 bolig-omsetningen. 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/LB7037>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Museumsgata 41C, 3210 SANDEFJORD

29 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Museumsgata 41C	Museumsgata 41C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ca. 12 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, ?

## Informasjon om selger

Hovedselger

Fredriksen, Rolf

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.





Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen informasjon

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93997596**

# Egenerklærings skjema

Name: Fredriksen, Rolf      Date: 2024-08-29

Identification  
 Fredriksen, Rolf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

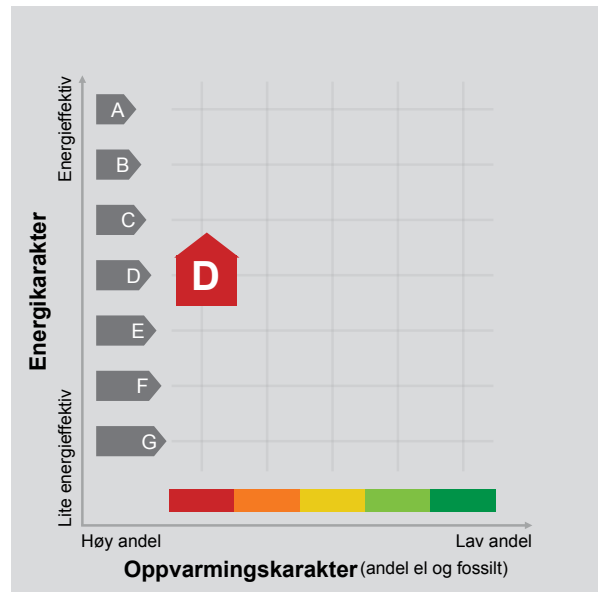
Fredriksen, Rolf

29/08-2024  
15:47:46

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Museumsgata 41C
Postnummer	3210
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	173
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19792269
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-18466
Dato	02.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå el.apparater helt av**

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







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	85
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjørt: 29.08.24 Side 1 av 3

Museumskvartalet Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 1211/30	Fjndelsdato eier: 09.04.1937
Museumsgata 41 C	Type: Borettslag tilknyttet	
3210 SANDEFJ ORD	Eiere: Wenche M Fredriksen	
Organisasjonsnr: 993 085 723	Andelsnr: 30	

## 1: Felleskostnader

Tot. innnev. m <sup>3</sup> ned:	12 717	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 989
	Avdrag IN- <sup>l</sup> 3 n	1 978
	Renter IN- <sup>l</sup> 3 n	6 731
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredb <sup>3</sup> nd	269
M <sup>3</sup> ler:	1211 S trjm: 1211/30 S trjm akonto ( 135 - 30)	750

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjnlge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjnrstkommende <sup>3</sup> rsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjjr opp seg imellom for oppgjjrsm<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles <sup>l</sup>3 n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av <sup>l</sup>3 nekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.09.2024	Tot. utg. i kr.:	12 605
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		2 989
	Avdrag IN- <sup>l</sup> 3 n		1 962
	Renter IN- <sup>l</sup> 3 n		6 635
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredb <sup>3</sup> nd		269
M <sup>3</sup> ler:	1211 S trjm: 1211/30 S trjm akonto ( 135 - 30)		750

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. ( <sup>l</sup> 3 n):	1 312 944	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	1 325 828
Klient ajourf. <sup>l</sup> 3 n:	56 173 245,47	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	24 214 312

Spesifikasjon av <sup>l</sup>3 n:L<sup>3</sup> nenummer: 62728081959, Nordea Bank ABP, Filial i NorgeAnnuitets<sup>l</sup>3 n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 29.08.2024: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 29.08.2024: 23 979 017

Andel av saldo: 1 312 945

Fjrste termin: 31.03.2016Fjrste avdrag: 31.03.2019 ( siste termin 31.12.2048 )

IN-<sup>l</sup>3 n | Flytende rente, kvartalsvise terminer.IN-ordning: Det er anledning til <sup>3</sup> nedbetale p<sup>3</sup> <sup>l</sup>3 net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m<sup>3</sup> kontaktes senest to uker fjnr nedbetaling.

## 4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Manvik

Adresse: Museumsgata 41 A

Postnr/-sted: 3210 SANDEFJ ORD

Telefon: Mob.: 91596484

E-post: odd.manvik@sfb.net

## 5: Restanse felleskostnader pr. 29.08.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 29.08.24 Side 2 av 3

Museumskvartalet Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	1211/30	Fjdselsdato eier:	09.04.1937
Museumsgata 41 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3210 SANDEFJ ORD	Eiere:	Wenche M Fredriksen		
Organisasjonsnr:	993 085 723			

### 5: Restanse felleskostnader pr. 29.08.2024

Ved sprrsm<sup>3</sup> l om utest<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> p<sup>3</sup> oppgitt riktig utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	89 001	Gjeld:	1 325 828	Andre inntekter:	2 911
		Utgifter:	67 075		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	720 000
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge <sup>3</sup> r:	2008		
G <sup>3</sup> rds/bruksnr:	173/134		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2760.8

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	3615445.0
--------------	-----------------	-----------	-----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
System <sup>3</sup> s:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslp standard:	Nei	Kategori:	82 - 86 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap 2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

#### Fasiliteter:

Avregning m<sup>3</sup> lere: Strm avregnes <sup>3</sup> rlig og ved eierskifte. Avlesning m<sup>3</sup> oversendes Usbl ved eierskifte.

Opplysninger om sameiet er kun ment som tilleggsinformasjon.

Dokumentene er sist kjente opplysninger delt med Usbl.

For mer oppdatert informasjon m<sup>3</sup> styret i borettslaget kontaktes

Bestilling av nklr, briker og garasje<sup>3</sup> pner sendes til Christel Gjertsen p<sup>3</sup> cgj@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p<sup>3</sup> kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 29.08.24 Side 3 av 3

Museumskvartalet Borettslag

V<sup>3</sup> r ref.: 1211/30

Fjdselsdato eier: 09.04.1937

Museumsgata 41 C

Type: Borettslag tilknyttet

3210 SANDEFJ ORD

Eiere: Wenche M Fredriksen

Organisasjonsnr: 993 085 723

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sryrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## VEDTEKTER

For Museumskvartalet Borettslag organisasjonsnummer 993 085 723 vedtatt på generalforsamling den 13.august 2008. Sist endret 29.05.2013.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Museumskvartalet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,



bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og

samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der

medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Hotel Atlantic.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Laurin Hansen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Mary Ann Grytten

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Knut Hegdahl  
(Laurin Hansen)

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:** Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:** Godkjent ✓

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:** Godkjent ✓

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

**Vedtak:** Godkjent ✓

### 3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:** Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Vedtak:** Styrehonorar på kr 60 000,- ble godkjent

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av leder

**Vedtak:**  
Valgt ble: Roy Kjønnørød for 2 år.

#### 5.2 Valg av medlem til styret

**Vedtak:**  
Valgt ble: Arne Olav Nyland for 2 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**  
Valgt ble: Trond Arne Hegdahl for 1 år.

Valgt ble: Eva Kval for 1 år.

#### 5.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**  
Valgt ble: Odd Hanvik og Steinar Kaupang (1 år)

### 6. Andre saker - ingen saker innkommet



Møteleder



Protokollvitne



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 18:00  
- Hotel Atlantic.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Jon Dahl

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Mary Ann Grytten

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Ivar Huesen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:** Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 21

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:** Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

**Vedtak:** Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:** Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:** Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

Styreleders honorar 21.000,-  
deles på likt på nåværende og tidligere (Roy Kjørnerød)  
Styreleder.

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Odd Hanvik for 2 år.

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Per Olav Almaas for 2 år.

Valgt ble: Anne Røvik Hegdahl for 2 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Solveig Olsen for 1 år.

Valgt ble: Steinar Kaupang for 1 år.

#### 5.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble: Trond Grytten for 1 år.

Valgt ble: \_\_\_\_\_ for \_\_\_\_\_ år.

### 6. Andre saker

Ingen saker til behandling

22/5-2024

W. D. G.

Møteleder

J. H. J.

Protokollvitne

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag

Tid og sted: Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Hotel Atlantic

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2022

### 3 Årsmelding 2022

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

### 6 Andre saker - ingen saker innkommet

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### **3. Årsmelding 2022**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

x - Styreleder - Anne Røvik Hegdahl

x - Styremedlem - Per Olav Almaas  
o - Styremedlem - Mary Ann Grytten  
o - Styremedlem - Inge Olav Aardal

x - Varamedlem - Eva Katharina Magdalena Kval  
x - Varamedlem - Erik Karlsen

*I 2022 fikk styret fullmakt til å finne kandidater til valg.  
Styret vil presentere kandidatene på generalforsamlingen.*

## Arsregnskap 2022 Museumskvartalet Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>3 417 222</b>	<b>1 656 502</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 913 959	2 098 177
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 547 017	-871 193
Endringer i andre langsiktige poster	2 045 921	533 736
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>412 862</b>	<b>1 760 720</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 830 084</b>	<b>3 417 222</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restanskonto	0	5 303
Mellomregning finansieringsforetak	85	0
Måleravregning	0	585 597
Bank IN betalinger	634	0
Driftskonto	2 472 747	1 900 269
Andre bankinnskudd	1 676 634	1 583 730
Leverandører	-22 209	-29 857
Utlegg	0	-210
Andre påløpte kostnader	-50 083	0
Mellomregning finansieringsforetak	0	-5 303
IN konto betalinger	-634	0
Påløpte energikostnader	0	-109 106
Måleravregning	235 145	0
Måleravregning	-482 150	-513 200
Forskudd / overdekning	-85	0
<b>Disponible midler</b>	<b>3 830 084</b>	<b>3 417 222</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2022 Museumskvartalet Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 927 802	2 801 023	2 862 361	3 108 047
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 927 802</b>	<b>2 801 023</b>	<b>2 862 361</b>	<b>3 108 047</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 927 802</b>	<b>2 801 023</b>	<b>2 862 361</b>	<b>3 108 047</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	6 063	6 063	6 063	6 063
Styrehonorar	2	43 000	43 000	43 000	43 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	48 535	28 980	45 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	385 946	373 555	397 691	408 853
Kommunale avgifter/renovasjon	6	265 986	260 187	269 000	293 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 625	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 334	0	5 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	46 594	96 610	414 225	402 600
Revisjonshonorar		5 602	5 428	5 625	6 000
Forretningsførerhonorar		97 436	93 960	97 437	100 266
Andre honorar	10	25 298	25 000	25 235	26 082
Kontorkostnad		0	0	850	0
TV/bredbånd		149 131	149 100	138 804	149 340
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		328	0	0	0
Kontingent og gaver		17 569	17 861	15 000	15 000
Forsikring		2 862	3 371	3 000	3 000
Andre kostnader	11	19 034	17 806	18 245	20 026
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 130 341</b>	<b>1 126 547</b>	<b>1 489 800</b>	<b>1 542 168</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 797 461</b>	<b>1 674 476</b>	<b>1 372 561</b>	<b>1 565 879</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		807 331	893 123	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 604 792</b>	<b>2 567 599</b>	<b>1 372 561</b>	<b>1 565 879</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		43 926	7 169	0	0
Rentekostnad		734 760	476 591	510 643	964 349
<b>Netto finansposter</b>		<b>690 834</b>	<b>469 422</b>	<b>510 643</b>	<b>964 349</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 913 959</b>	<b>2 098 177</b>	<b>861 918</b>	<b>601 530</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 913 959	2 098 177	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 913 959</b>	<b>2 098 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Museumskvartalet Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	18 030 000	18 030 000
Bygninger	3	105 813 980	105 813 980
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 843 980</b>	<b>123 843 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	15	0	585 597
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		0	5 303
Andre kortsiktige fordringer	12	85	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		4 150 015	3 483 998
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 150 100</b>	<b>4 074 898</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 994 080</b>	<b>127 918 878</b>

## Balanse 2022 Museumskvartalet Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		215 000	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 317 254	8 403 296
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 317 254</b>	<b>8 403 296</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>10 532 254</b>	<b>8 618 296</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	25 925 981	29 472 997
Borettsinnskudd		58 955 000	58 955 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	32 260 830	30 214 909
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>117 141 810</b>	<b>118 642 907</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		85	0
Leverandørgjeld		22 209	30 067
Kostnader til avregning	15	247 005	513 200
Annen kortsiktig gjeld	16	50 717	114 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>320 016</b>	<b>657 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 461 826</b>	<b>119 300 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 994 080</b>	<b>127 918 878</b>
Pantstillelser	17	117 141 810	118 642 907

Sted: Sandefjord

Dato: 20.03.23

  
 Anne Røvik Hegdahl  
 Styreleder

  
 Per Olav Almaas  
 Styremedlem

  
 Inge Olav Aardal  
 Styremedlem

  
 Mary Ann Grytten  
 Styremedlem

## **Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### **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.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### **Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Noter årsregnskap 2022 Museumskvartalet Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 347 072	1 442 232
3609 Leie parkering	3 924	3 924
3618 Leietillegg strøm	5 732	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 804	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	747 719	467 628
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	684 551	887 239
<b>Sum</b>	<b>2 927 802</b>	<b>2 801 023</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	6 063	6 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	43 000	43 000
<b>Sum</b>	<b>49 063</b>	<b>49 063</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur elbil-ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	105 704 500	18 030 000	109 480
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	105 704 500	18 030 000	109 480
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	105 704 500	18 030 000	109 480
Anskaffelsesår :	2008	2007	2020
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 43 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 173, b.nr 134 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 2760,8 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nr. 3615445.

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	48 535	28 980
<b>Sum</b>	<b>48 535</b>	<b>28 980</b>

## Noter årsregnskap 2022 Museumskvartalet Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Andel sameieekostnader	258 829	262 761
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	44 325	42 808
6340 Heisalarm	9 387	0
6341 Brannalarm	12 709	12 424
6360 Annet renhold	0	3 892
6361 Fast renhold	45 711	39 186
6364 Matteleie	11 135	9 215
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 850	3 270
<b>Sum</b>	<b>385 946</b>	<b>373 555</b>

Konto 6360 gjelder vindusvask.

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	265 986	260 187
<b>Sum</b>	<b>265 986</b>	<b>260 187</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	11 334	0
<b>Sum</b>	<b>11 334</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	3 830	10 438
6603 Vedlikehold elektro	3 475	15 650
6611 Vedlikehold heiser	34 707	57 124
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	200	1 148
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	3 651
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 528
6641 Malerarbeider	807	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 575	70
<b>Sum</b>	<b>46 594</b>	<b>96 610</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Noter årsregnskap 2022 Museumskvartalet Borettslag

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 298	25 000
<b>Sum</b>	<b>25 298</b>	<b>25 000</b>

Konto 6714 gjelder tilleggavtale for nøkler, strøm og IN-ordning.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	3 375	1 988
7719 Møter, div. styret	12 623	14 225
7770 Betalingskostnader	1 159	1 097
7773 Omkostninger innkreving	568	511
7790 Andre kostnader	1 390	-15
7795 Husleietap	-80	0
<b>Sum</b>	<b>19 034</b>	<b>17 806</b>

Konto 7790 gjelder kjøp av juletre.

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	85	0
<b>Sum</b>	<b>85</b>	<b>0</b>



Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	215 000	0	215 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>215 000</b>	<b>0</b>	<b>215 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 403 296	1 913 958	10 317 254
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 403 296</b>	<b>1 913 958</b>	<b>10 317 254</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 618 296</b>	<b>1 913 958</b>	<b>10 532 254</b>

## Note 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728081959</b>
<b>Lånenummer:</b>	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	4.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	64 564 500
Lånesaldo 01.01:	29 472 997
Avdrag i perioden:	3 547 017
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>25 925 981</b>
Saldo 5 år frem i tid:	22 877 301
Andelssaldo 01.01:	30 214 909
Innbetalt IN i perioden:	2 853 252
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	807 331
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>32 260 830</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>58 186 810</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728081959	11	1 353 182	14 885 002
	1	1 096 033	1 096 033
	3	902 572	2 707 716
	1	894 449	894 449
	1	704 303	704 303
	1	668 255	668 255
	1	587 145	587 145
	1	540 732	540 732
	8	451 962	3 615 696
	1	226 657	226 657

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Note 15 - Kostnader til avregning

	2022
A konto innbet. strøm	482 150
Kostnader strøm	- 235 145
<b>Beløp til avregning, jan - des</b>	<b>247 005</b>
<b>Sum</b>	<b>247 005</b>

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	109 106
2980 Andre påløpte kostnader	50 083	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	5 303
2997 IN konto betalinger	634	0
<b>Sum</b>	<b>50 717</b>	<b>114 409</b>

Konto 2980 gjelder strøm for desember 2022.

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	58 186 810
Innskuddskapital	58 955 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>117 141 810</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>123 843 980</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Til generalforsamlingen i Museumskvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Museumskvartalet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

#### Offices in:

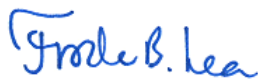
eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 29. mars 2023  
KPMG AS



Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2022 - Museumskvartalet Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Røvik Hegdahl  
Styremedlem, Inge Olav Aardal  
Styremedlem, Mary Ann Grytten  
Styremedlem, Per Olav Almaas  
Varamedlem, Erik Karlsen  
Varamedlem, Eva Katharina Magdalena Kval

Styret i Museumskvartalet Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Museumskvartalet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Museumskvartalet Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 993085723.

Museumskvartalet Borettslag består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Museumskvartalet Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3615445.0.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Museumskvartalet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet, og har gjennomført rutiner systemet krever.

## Styrets arbeid

- Vaffelmøte for beboerne avholdt 25.08.22
- Evakueringsøvelse ved brann 31.08.22. Test av alarmklokker og røykdetektorer i samarbeid med Sandefjord Elektro AS
- Innkjøp av stoler, puter og putekasse til solplassen vår
- 4 fysiske styremøter avholdt, samt kommunikasjon via mail og telefon
- Behandling av saker fra beboerne
- Tilrettelegging for en rekke besøk av diverse håndverkere; elektrikere, heiskontroll og kontroll av sprinkelanlegg
- Behandling av budsjett og regnskap
- Oppfølging av avtalen med BevarHMS
- Dugnad avholdt: Styret berømmer frivillig innsats fra beboerne! En spesiell takk til Per Olav Almaas og Tom Olafsen!

- reparasjon og beising av benker i atrium

- rensing av fortau mot Museumsgata

- oppretting av vegger i boder/garasje

- oppussing av deler av vegg i mellomgang B/C

- 1. søndag i advent; juletretenning med servering av gløgg og pepperkaker

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2023



## ORDENSREGLER FOR MUSEUMSKVARTALET BORETTSLAG

Endret av styret, dato 21.06.2016

1. Andelseier i Museumskvartalet borettslag plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres i tidsrommet kl.08.00 til 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.
3. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenningen må foreligge før anskaffelse og innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å luften dyr eller mate dyr og fugler på borettslaget sin eiendom.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjonen.
5. Ytterdørene skal alltid være låst.
6. Det er tillatt å tørke tøy på balkongen, men da på stativ ikke høyere enn rekkverket på balkongen. Det er ikke tillatt å grille med kull på borettslaget sin eiendom.
7. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant på dugnaden.
8. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Det er tillatt å sette opp parabol på ben på balkongen, men den må ikke være høyere enn rekkverket på balkongen.
9. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
10. Lagring av private gjenstander/utstyr skal ikke skje i fellesgangen eller på fellesarealet.
11. På borettslaget sin eiendom, er det ikke tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbiler og elbiler. Parkering skal kun foretas på oppmerkede plasser.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag

4/12-23 kl. 18 - 00

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Inge Olav Hardal

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Mary Ann Grytten

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Karlsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:** Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: ~~20~~ 21

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:** Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Valg

### 2.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Røvik Hegdahl for 1/2 år.

(fram til ordinær generalforsamling  
Vår 2024)



Møteleder



Protokollvitne

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag

Tid og sted: Onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - Hotel Atlantic

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

### 6 Andre saker

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 60 000,- godkjennes

### **5. Valg**

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

- x - Styreleder - Anne Røvik Hegdahl
- x - Styremedlem - Mary Ann Grytten
- o - Styremedlem - Arne Olav Nyland
- x - Styremedlem - Inge Olav Aardal
- x - Varamedlem - Trond Arne Hegdahl
- x - Varamedlem - Eva Katharina Magdalena Kval

*Kandidater til valg blir presentert på generalforsamlingen.*

### **6. Andre saker**

Ingen saker til behandling

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 830 084	3 417 222
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 161 658	1 913 959
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 711 668	-3 547 017
Endringer i andre langsiktige poster	535 466	2 045 921
B. i retts endring disponible midler	-14 544	412 862
C. Disponible midler	3 815 540	3 830 084
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 449 265	4 150 100
Kortsiktig gjeld	-633 725	-320 016
C. Disponible midler	3 815 540	3 830 084

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene pr. 31.12.2023 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 1 734 806.

## Resultatregnskap 2023 Museumskvartalet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 315 911	2 927 802	3 108 047	3 517 993
Sum leieinntekt		3 315 911	2 927 802	3 108 047	3 517 993
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 315 911</b>	<b>2 927 802</b>	<b>3 108 047</b>	<b>3 517 993</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	6 063	6 063	8 460
Styrehonorar	2	60 000	43 000	43 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 632	48 535	60 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	4	415 275	385 946	408 853	427 240
Kommunale avgifter/renovasjon		325 602	265 986	293 000	370 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	5 938	6 188
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 923	11 334	3 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	493 112	46 594	402 600	389 300
Revisjonshonorar		5 986	5 602	6 000	6 400
Forretningsfjrerhonorar		100 262	97 436	100 266	105 680
Andre honorar		34 299	25 298	26 082	24 800
Kontorkostnad		199	0	0	0
TV/bredbånd		149 898	149 131	149 340	150 300
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	328	0	0
Kontingent og gaver		17 967	17 569	15 000	17 400
Forsikring		4 285	2 862	3 000	8 300
Andre kostnader		26 656	19 034	20 026	20 726
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 669 494</b>	<b>1 130 341</b>	<b>1 542 168</b>	<b>1 660 794</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 646 417</b>	<b>1 797 461</b>	<b>1 565 879</b>	<b>1 857 199</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		658 029	807 331	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 304 446</b>	<b>2 604 792</b>	<b>1 565 879</b>	<b>1 857 199</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		122 694	43 926	0	0
Rentekostnad		1 265 482	734 760	964 349	1 396 083
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 142 788</b>	<b>690 834</b>	<b>964 349</b>	<b>1 396 083</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 161 658</b>	<b>1 913 959</b>	<b>601 530</b>	<b>461 116</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 161 658	1 913 959	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 161 658</b>	<b>1 913 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Museumskvartalet Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	18 030 000	18 030 000
Bygninger	3	105 813 980	105 813 980
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>123 843 980</b>	<b>123 843 980</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 013	0
Kostnader til avregning		698 403	0
Andre kortsiktige fordringer		0	85
Forskuddsbetalte kostnader		4 816	0
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående bank		3 745 033	4 150 015
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 449 265</b>	<b>4 150 100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 293 245</b>	<b>127 994 080</b>

## Balanse 2023 Museumskvartalet Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 478 912	10 317 254
Sum opptjent egenkapital		11 478 912	10 317 254
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 693 912</b>	<b>10 532 254</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	24 214 312	25 925 981
Borettsinnskudd		58 955 000	58 955 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	32 796 296	32 260 830
Sum langsiktig gjeld		115 965 608	117 141 810
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	85
Leverandørgjeld		31 496	22 209
A konto til avregning		517 350	247 005
Annen kortsiktig gjeld		84 879	50 717
Sum kortsiktig gjeld		633 725	320 016
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 599 333</b>	<b>117 461 826</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 293 245</b>	<b>127 994 080</b>
Pantstillelser	10	115 965 608	117 141 810

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Røyvik Hegdahl  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mary Ann Grytten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inge Olav Aardal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arne Olav Nyland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup> r. <sup>3</sup> rige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup> vli re forbig<sup>3</sup> ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 <sup>3</sup> r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p<sup>3</sup> leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lypningskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelypningen. Ekstrainntekter fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st<sup>3</sup> r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og <sup>3</sup> rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

### M<sup>3</sup> lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strym, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st<sup>3</sup> r p<sup>3</sup> rapportlinjen i Kostnader til avregning<sup>3</sup>. Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st<sup>3</sup> r p<sup>3</sup> rapportlinjen i A konto til avregning<sup>3</sup>. Avregning gjøres p<sup>3</sup> avtalt tidspunkt for boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 399 440	1 347 072
3609 Leie parkering	3 924	3 924
3618 Leietillegg strykm	3 993	5 732
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	138 804	138 804
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 264 548	747 719
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	505 202	684 551
Sum	3 315 911	2 927 802

### Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 063
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnssystemet	60 000	43 000
Sum	68 460	49 063

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur elbil-ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	105 704 500	18 030 000	109 480
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	105 704 500	18 030 000	109 480
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	105 704 500	18 030 000	109 480
Anskaffelses3 r :	2008	2007	2020
Antatt levetid i 3 r :			

Borettslaget best3 r av 43 andeler.

Eiendommer er oppfjrt p3 g.nr 173, b.nr 134 i Sandefjord kommune. Eiertomt p3 2760,8 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nr. 3615445.

#### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Andel sameieiekostnader	272 540	258 829
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	53 034	44 325
6340 Heisalarm	10 125	9 387
6341 Brannalarm	13 146	12 709
6361 Fast renhold	48 922	45 711
6364 Matteleie	13 230	11 135
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 279	3 850
Sum	415 275	385 946

#### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

#### Note 6 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	3 588	11 334
6550 LyspN rer, lysrnr, sikringer o.l.	5 235	0
6552 Driftsmateriell	100	0
Sum	8 923	11 334

#### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 738	3 830
6602 Vedlikehold VVS	316 551	0
6603 Vedlikehold elektro	30 320	3 475
6611 Vedlikehold heiser	50 868	34 707
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	0	200
6619 Dugnadsutbetaling	2 700	0
6641 Malerarbeider	736	807
6643 Glassarbeid/Vindu	40 900	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 133	0
6648 Vedlikehold drjrer og porter	28 166	3 575
Sum	493 112	46 594

Konto 6602: Gjelder i hovedsak installasjon av vannstoppere.

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	215 000	0	215 000
Sum innskutt egenkapital	215 000	0	215 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	10 317 254	1 161 658	11 478 912
Sum opptjent egenkapital	10 317 254	1 161 658	11 478 912
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 532 254</b>	<b>1 161 658</b>	<b>11 693 912</b>

## Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728081959
L <sup>3</sup> nenummer:	
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2010
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2048
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>3</sup> :	64 564 500
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	25 925 981
Avdrag i perioden:	1 711 668
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	24 214 312
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	21 813 336
Andelssaldo 01.01:	32 260 830
Innbetalt IN i perioden:	1 193 495
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	658 029
Andelssaldo 31.12:	32 796 296
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	57 010 608

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 62728081959	10	1 325 828	13 258 280
	1	1 073 878	1 073 878
	3	884 327	2 652 981
	1	876 368	876 368
	1	828 300	828 300
	1	654 746	654 746
	1	575 276	575 276
	1	529 801	529 801
	8	442 826	3 542 608
	1	222 075	222 075

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st<sup>3</sup> r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvttering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fr<sup>3</sup> r IN.



## Note 10 - Pantstillelser

Bokfjrt verdi pr. 31.12.2023

Bokfjrt langsiktig gjeld	57 010 608
Innskuddskapital	58 955 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	115 965 608
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	123 843 980

Borettslagets bokfjrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

## Resultat og balanse med noter for Museumskvartalet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Museumskvartalet Borettslag**

Styreleder	Anne Røvik Hegdahl (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Arne Olav Nyland (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Mary Ann Grytten (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Inge Olav Aardal (sign.)	20.02.2024



Til generalforsamlingen i Museumskvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Museumskvartalet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Kai Holhjem**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3KXK1-2OKNN-PYNPC-BGT84-WKAVL-6B76Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Museumskvartalet Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Røvik Hegdahl  
Styremedlem, Inge Olav Aardal  
Styremedlem, Arne Olav Nyland  
Styremedlem, Mary Ann Grytten  
Varamedlem, Eva Katharina Magdalena Kval  
Varamedlem, Trond Arne Hegdahl

Styret i Museumskvartalet Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Museumskvartalet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Museumskvartalet Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 993085723

Museumskvartalet Borettslag består av 43 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Museumskvartalet Borettslag er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 3615445.0.

Faktura for byggforsikring betales av Sameiet Museumskvartalet som igjen fakturerer Borettslaget via felleskostnader. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Museumskvartalet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Evakueringsøvelse med kontroll av brannvarlingsannlegg og røykdetektorer 12.10.2023
- Oppfølging av avtalen med Bevar HMS

## Styrets arbeid

- Vaffelmøte for beboerne avholdt 28.06.23
- Behandling av saker fra beboerne
- Tilrettelegging for en rekke besøk av diverse håndverkere; elektrikere, heiskontroll.
- Behandling av budsjett og regnskap
- Oppfølging av avtalen med Bevar HMS
- Montering av nye automatiske vannstoppventiler i samtlige leiligheter
- Glassdekser montert på alle håndmeldere
- Innkjøp av stoler i oppganger
- Montering av ny takbelysning i søppelrom og styrets boder
- Inngåelse av avtale med ny strømløseleverandør; Klarkraft
- 7 styremøter avholdt, samt kommunikasjon via mail og telefon
- 1. søndag i advent; juletretenning med servering av gløgg og pepperkaker
- Ekstraordinær generalforsamling avholdt 4.12.23

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2024



# **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag**

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Museumskvartalet Borettslag

Tidspunkt: Mandag 4. desember kl. 18.00.

Sted: Garasje (indre område )

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av

saksliste

### 2 Valg

2.1 Valg av styreleder

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

### **2. Valg**

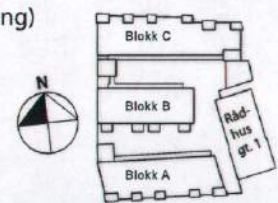
#### **2.1 Valg av styreleder**

**Forslag til vedtak:** Valgkommitteen v/Odd Manvik foreslår Anne Røvik Hegdahl til ny styreleder fram til ordinær generalforsamling 2024.

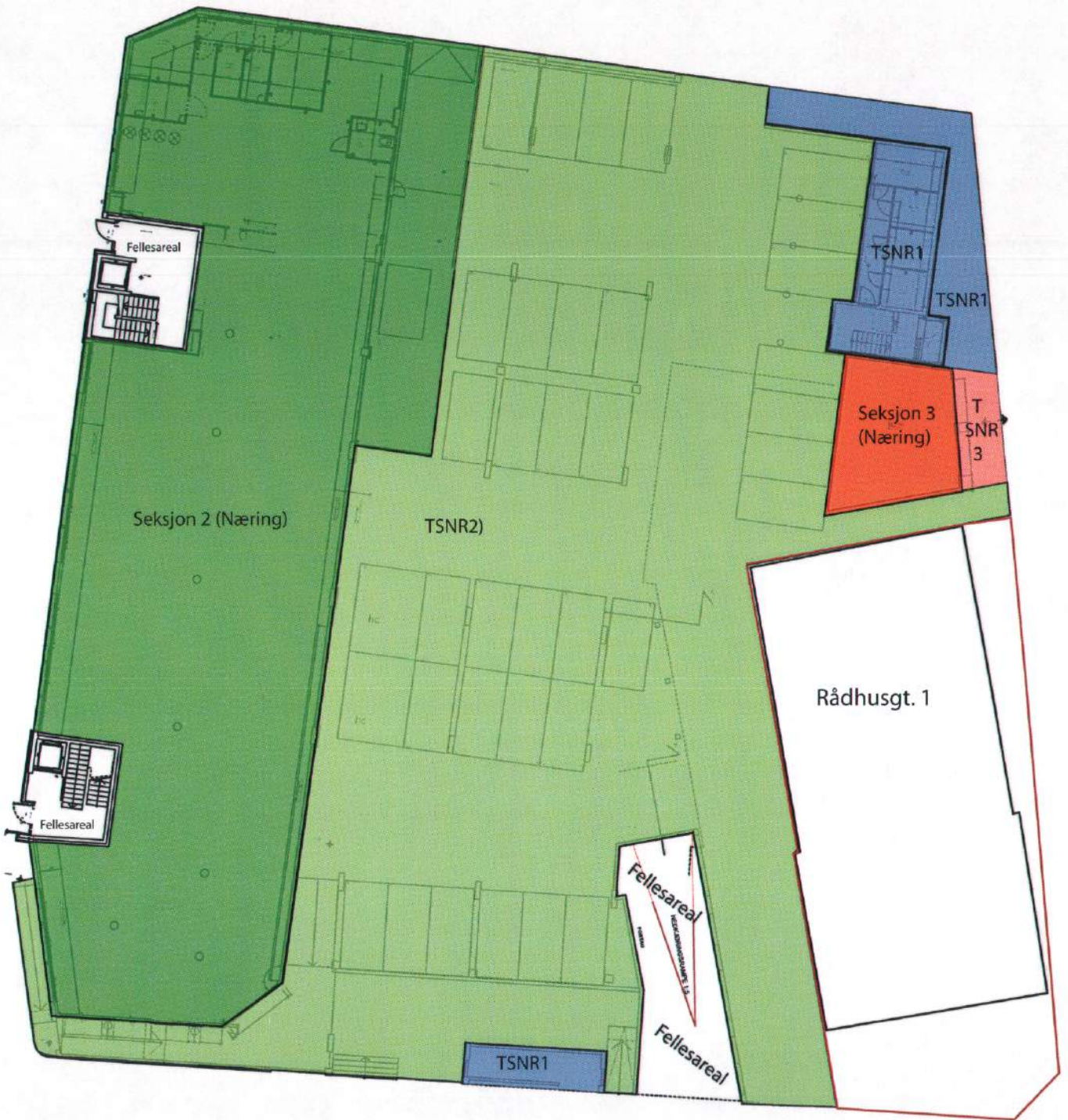


Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

<b>MUSEUMSKVARTALET</b>		Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)	Seksjon 4 (Næring - Parkering)
<b>SEKSJONERING</b>		Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)	Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
Titelshaver:		Seksjon 2 (Næring)	Tak
KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS		Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)	Fellesareal
Date: 14.09.08		Seksjon 3 (Næring)	
Målestokk:		Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)	
Byggherre:			
Kvartal 69 Sandefjord AS			
Rev.nr:			
Tegningstype:			
<b>PARKERINGSPLAN - U1</b>			







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

Side 3 av 9

**MUSEUMSKVARTALET**

**SEKSJONERING**

Tiltakshaver:  
KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
Aagards plass 1, 3211 Sandefjord  
TF: 22 16 02 86

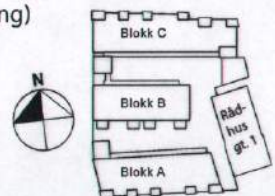
Dato: 14.09.08  
Målestokk:

Byggherre:  
Kvartal 69 Sandefjord AS

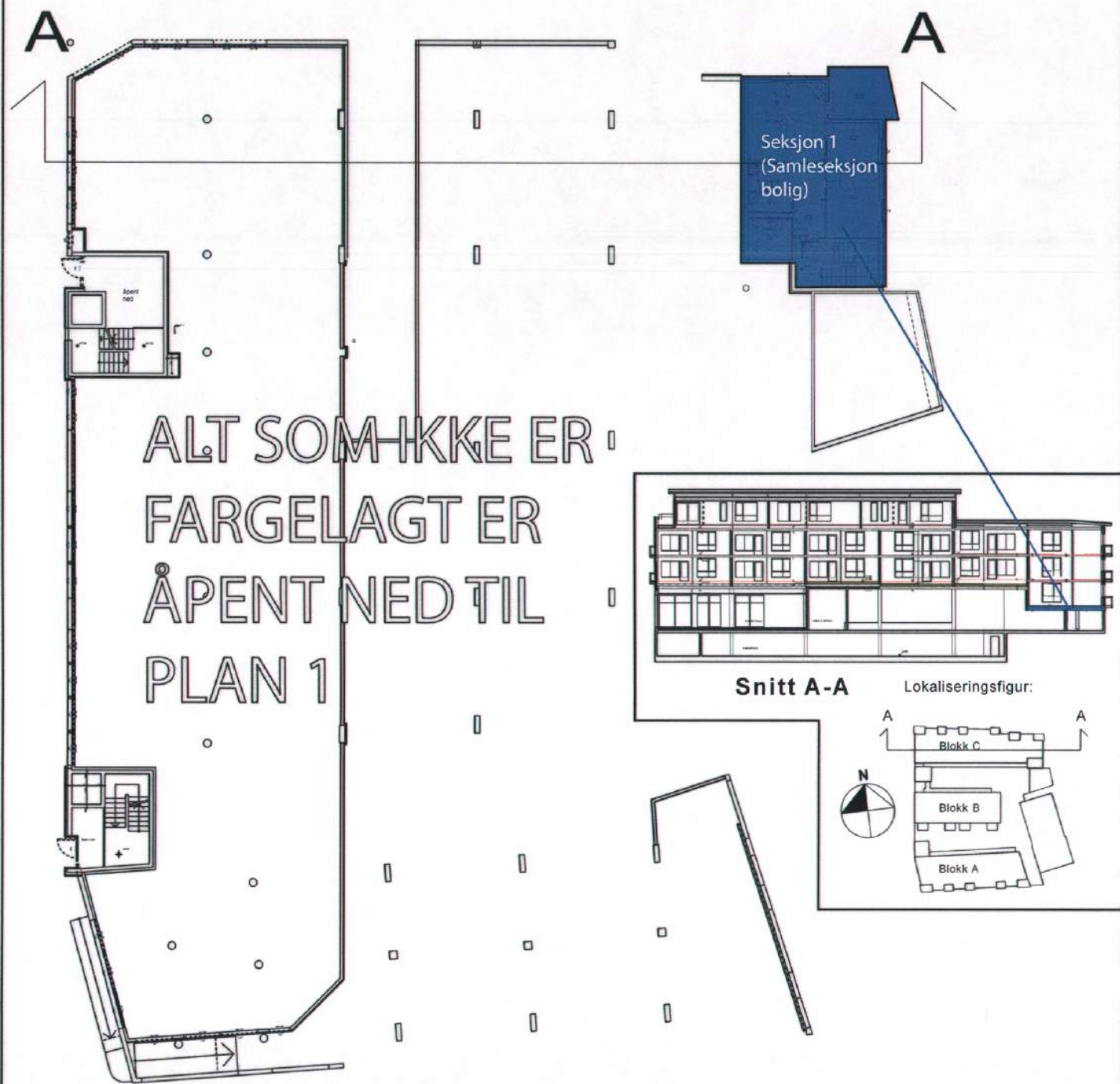
Rev. nr.

Tagningstype  
**PLAN 1**

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2. (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring - Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- 







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

Side 4 av 9

**MUSEUMSKVARTALET**

**SEKSJONERING**

Tiltakshaver: KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
 Apprøvd plansk. 1. 2011 Sandefjord  
 17. 33.45.08.84

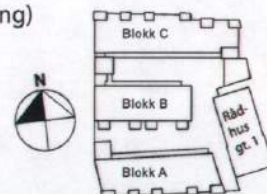
Dato: 14.09.08  
 MÅNEDSVR

Byggherre: Kwartal 69 Sandefjord AS

Rev. nr.

Tegningstype: PLAN 2

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring - Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

**MUSEUMSKVARTALET**

**SEKSJONERING**

Tiltakshaver:  
KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
Arkitekt, plans 1, 3211 Sandefjord  
TE: 32 46 00 88

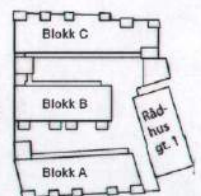
Dato: 14.09.08  
Målestokk:

Byggherre:  
Kvartal 69 Sandefjord AS

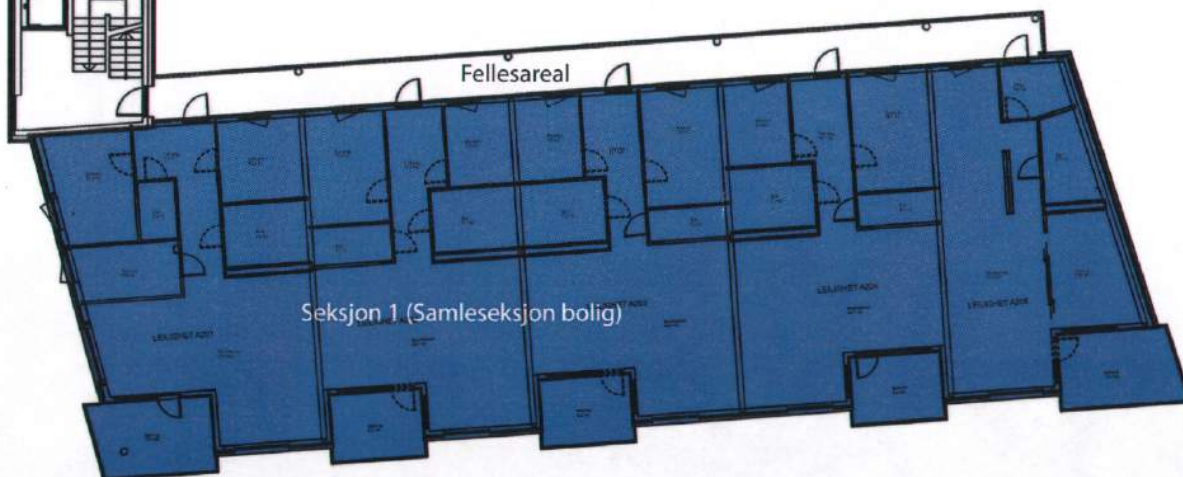
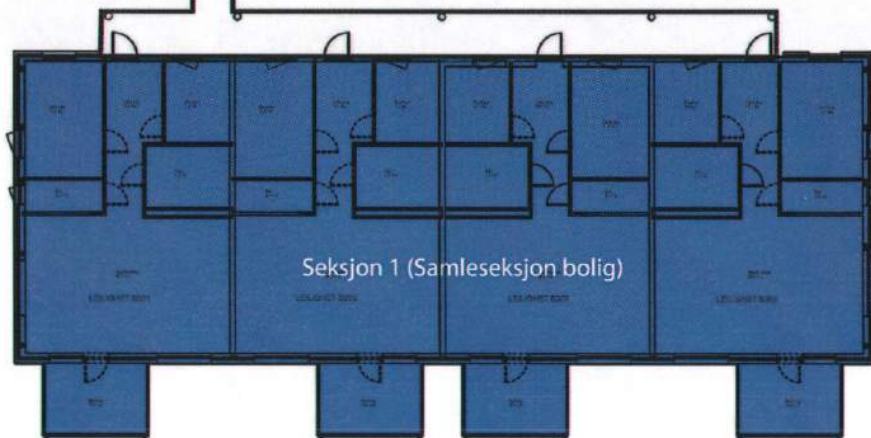
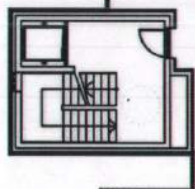
Rev. nr.

Teigningstype  
**PLAN 3**

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring - Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

**MUSEUMSKVARTALET**  
**SEKSJONERING**

Tilskahaver:  
KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
Aggatare plass 1, 3211 Sandefjord  
T: 32 40 00 00

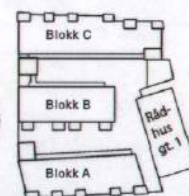
Date: 14.09.08  
Målestokk

Byggherre:  
Kvartal 69 Sandefjord AS

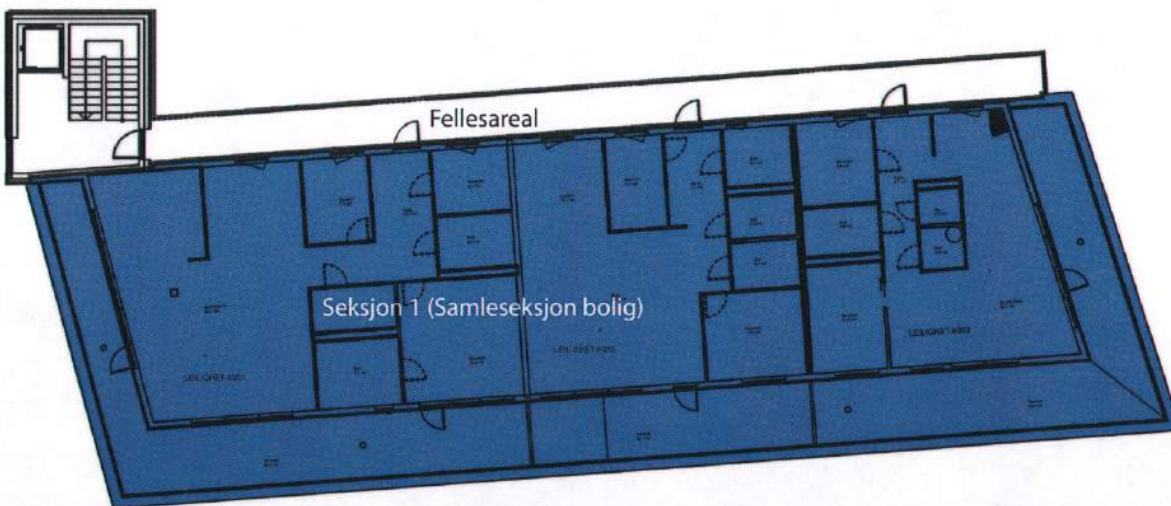
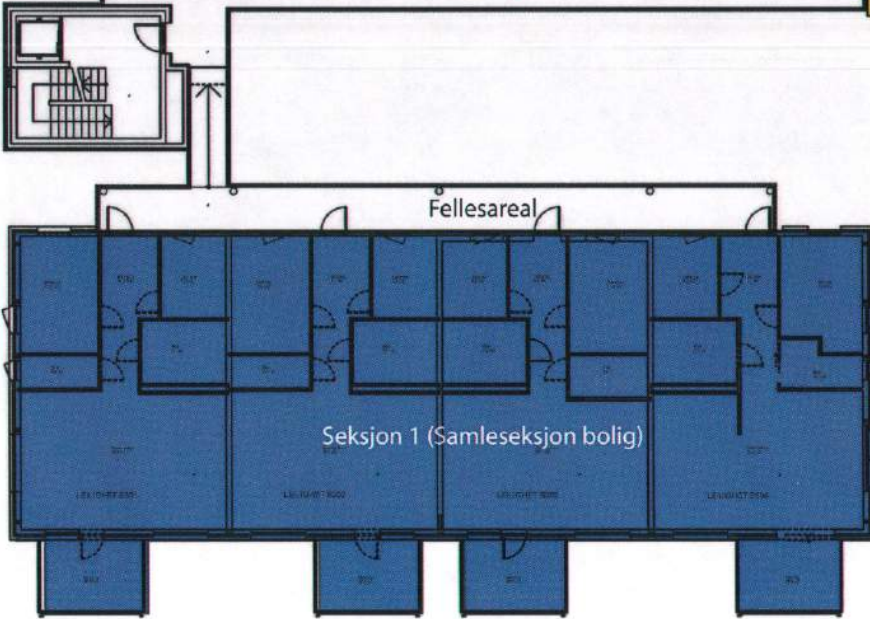
Rev. nr.  
Teigningstype

PLAN 4

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2. (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring - Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal







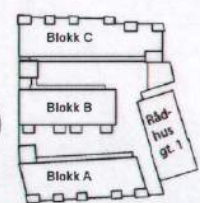
Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

**MUSEUMSKVARTALET**

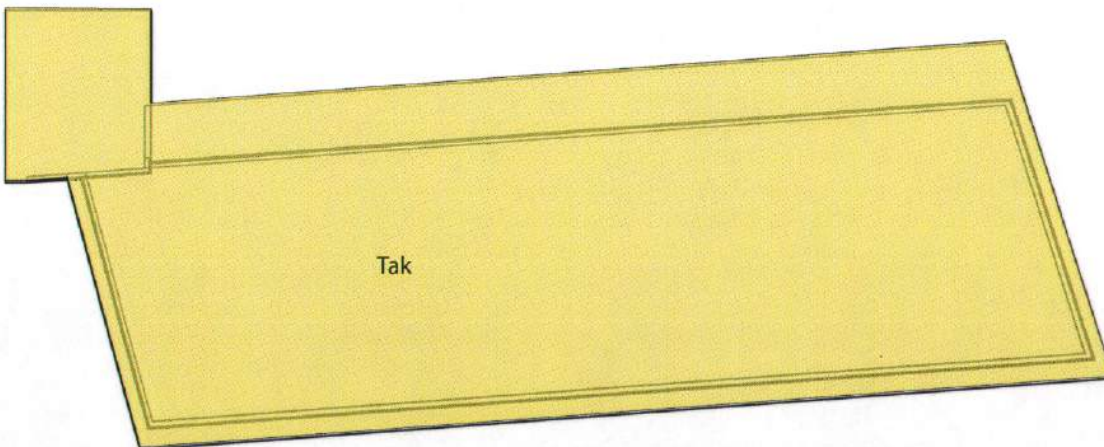
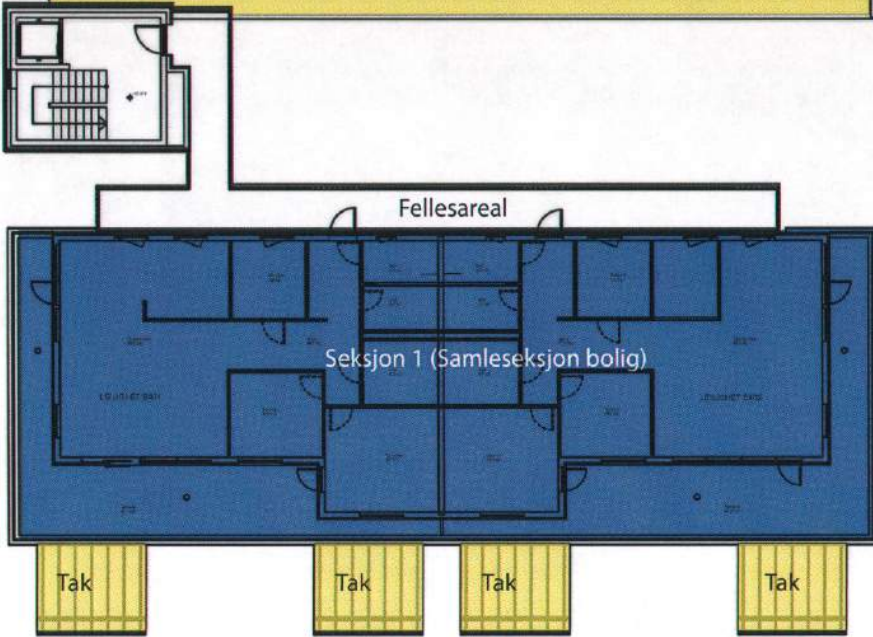
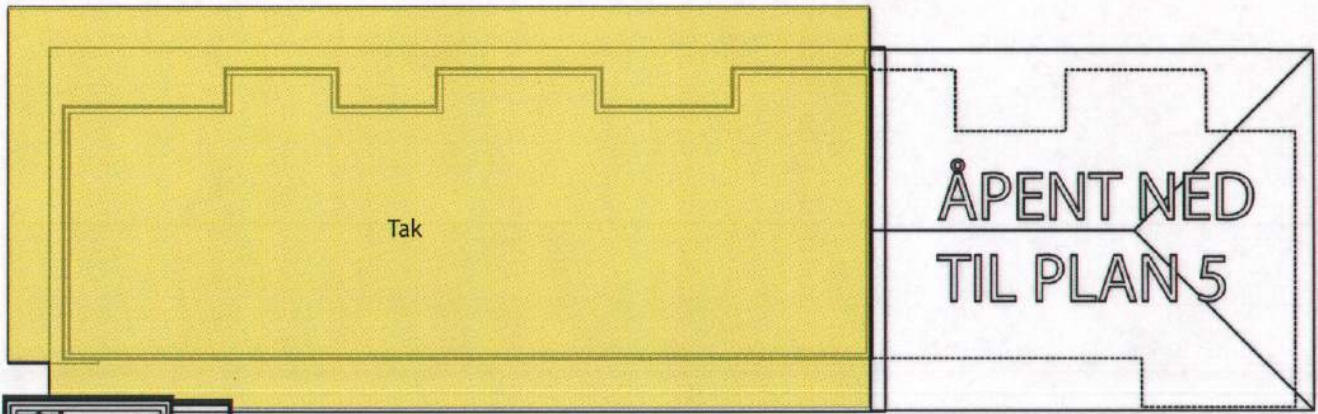
**SEKSJONERING**

Tiltakshaver: KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS Asgardst. 1, 3211 Sandefjord Tlf. 33 68 08 88	Dato: 14.09.08 Målestokk
Byggherre: Kvartal 69 Sandefjord AS	Rev.nr.
Tegningstype <b>PLAN 5</b>	

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring - Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

Side 8 av 9

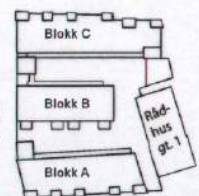
**MUSEUMSKVARTALET**

**SEKSJONERING**

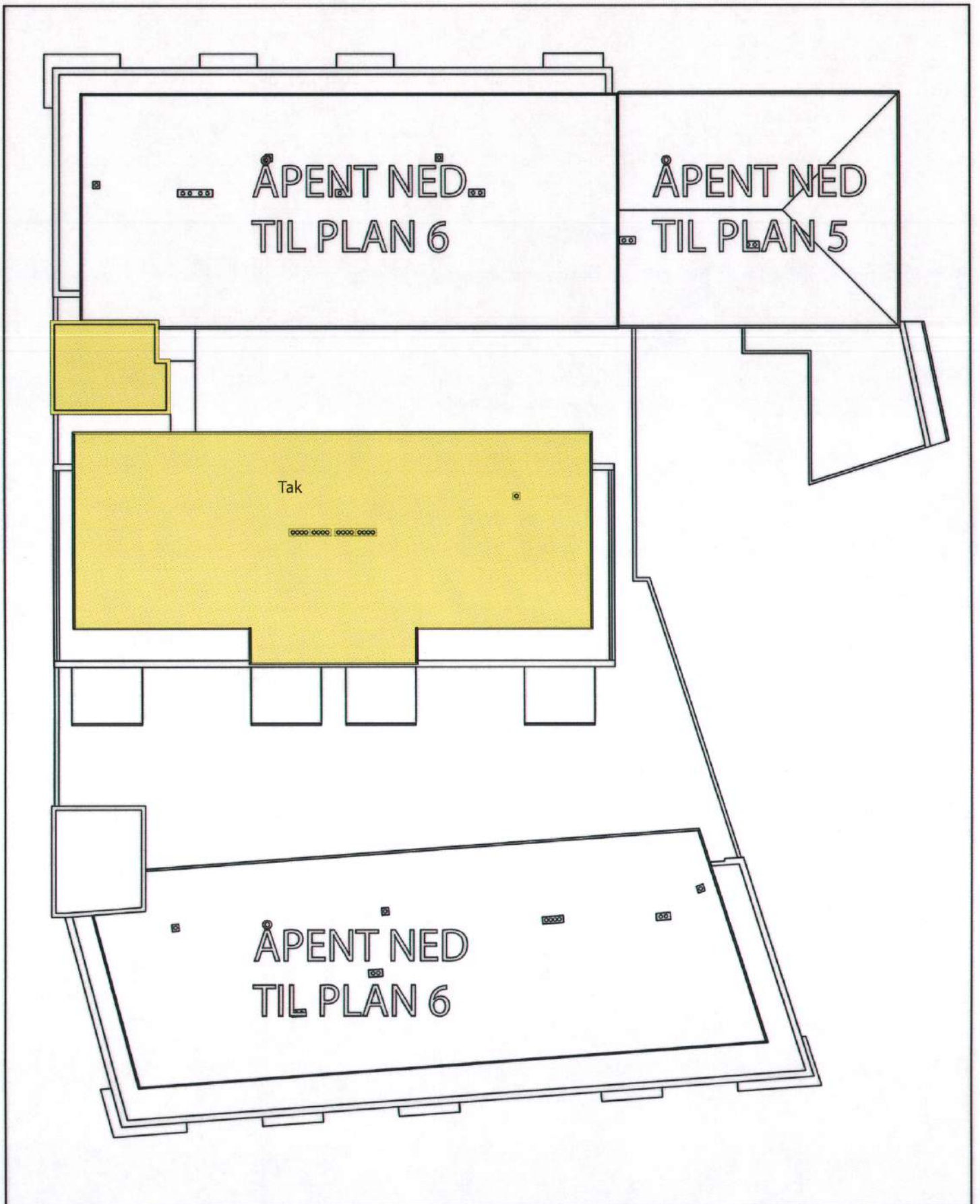
Tiltakshaver: KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
 Ansvarlig prosjektleder: 14.09.08  
 Målestokk

Byggherre: Kwartal 69 Sandefjord AS  
 Tegningstype: PLAN 6

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring - Røde Kors)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring-Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal







Gnr 173, Bnr 134 i Sandefjord kommune - Museumsgaten 41 A, B, C

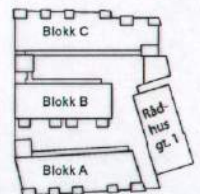
**MUSEUMSKVARTALET**

**SEKSJONERING**

Tilfakshaver: KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS  
 Apprørt dato: 14.09.08  
 Apprørt av: 1211 Sandefjord  
 Tegningstype: MÅSTOKK

Byggherre: Kvartal 69 Sandefjord AS  
 Tegningstype: PLAN 7

- Seksjon 1 (Samleseksjon bolig)
- Tilleggsdel snr. 1 (TSNR1)
- Seksjon 2 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 2 (TSNR2)
- Seksjon 3 (Næring)
- Tilleggsdel snr. 3 (TSNR3)
- Seksjon 4 (Næring-Parkering)
- Tilleggsdel snr. 4 (TSNR4)
- Tak
- Fellesareal





**SAMEIET MUSEUMSKVARTALET - Museumsgaten 41 A,B,C, 3210 Sandefjord - Org. nr. 893 498 192**

**RESEKSJONERING**

Eiendom:

Gnr. 173, Bnr. 134

Plan / etasje:


Plan U1 - parkering mv.


Dato:


07.04.15


Side:

1 av 1

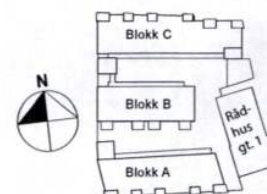
 Tilleggsdel snr. 1 (TB snr. 1)

 Tilleggsdel snr. 2 (TB snr. 2)

 Seksjon nr. 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 22,23

 Seksjon nr. 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 21

 Fellesareal





**GNR. 173 BNR. 134 I SANDEFJORD KOMMUNE – RESEKSJONERING**

Reseksjoneringen gjelder utelukkende endringer på plan U1 – kjeller.

Reseksjoneringen ble vedtatt enstemmig (alle 4 seksjoner representert) i ordinært sameiermøte den 17. april 2015.

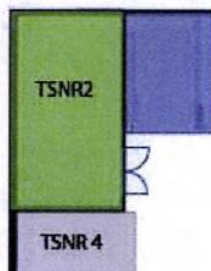
**Hva endringene ved reseksjoneringen består i og på hvilken måte fellesarealene endres, jf. punkt 4 i skjema for begjæring om reseksjonering:**

Teller/nevner i sameiebrøken

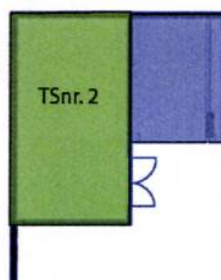
1.

- Parkeringsplass, seksjonert som TSNR 4, inntil teknisk rom, endres til fellesareal. Se illustrasjon under:

Opprinnelig situasjon



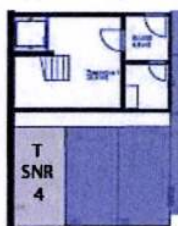
Ny situasjon



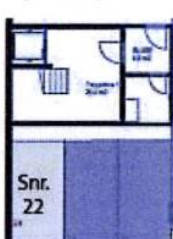
2.

- Parkeringsplass, seksjonert som TSNR 4, ved trappehus 1, blir til seksjon nr. 22. Se illustrasjon under:

Opprinnelig situasjon



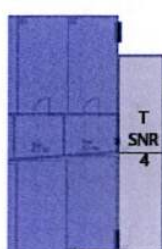
Ny situasjon



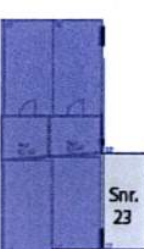
3.

- 1 parkeringsplass, del av tilleggsdel seksjonert som TSNR 4, ved ende av nest innerste parkeringsfelt, endres til fellesareal.
- 1 parkeringsplass, del av tilleggsdel seksjonert som TSNR 4, ved ende av nest innerste parkeringsfelt, blir til seksjon nr. 23.

Opprinnelig situasjon



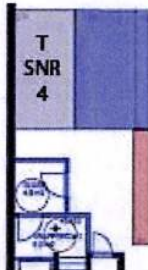
Ny situasjon



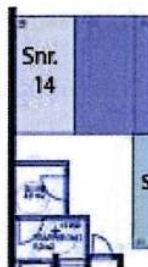
4.

- 1 parkeringsplass, seksjonert som TSNR 4, i overkant av trappehus 2, blir til seksjon nr. 14.

Opprinnelig situasjon



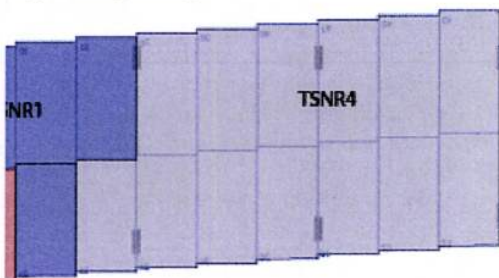
Ny situasjon



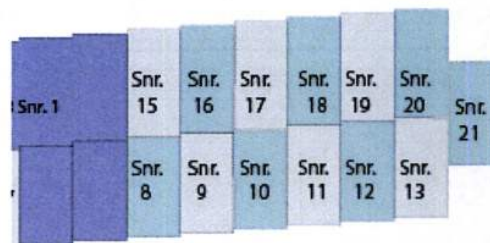
5.

- 1 parkeringsplass i tredje innerste parkeringsfelt, seksjonert som del av tilleggsdel TSNR 4, blir tilleggsdel (utvidet) til seksjon nr. 1 (T Snr. 1).
- 12 parkeringsplasser i tredje innerste parkeringsfelt, seksjonert som del av tilleggsdel TSNR 4, blir til 12 seksjoner (seksjon nr. 8 til seksjon nr. 13 og seksjon nr. 15 til seksjon nr. 20).
- Del av fellesareal i ende av tredje innerste parkeringsfelt, blir til ny seksjon (seksjon nr. 21).

Opprinnelig situasjon



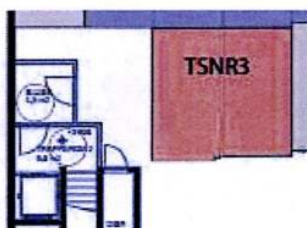
Ny situasjon



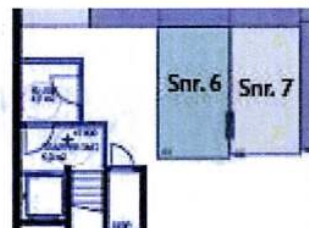
6.

- 1 parkeringsplass, seksjonert som del av tilleggsdel til seksjon nr.3, blir ny seksjon (seksjon nr. 6).
- 1 parkeringsplass, seksjonert som del av tilleggsdel til seksjon nr.3, blir ny seksjon (seksjon nr. 7).

Opprinnelig situasjon



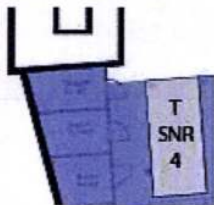
Ny situasjon



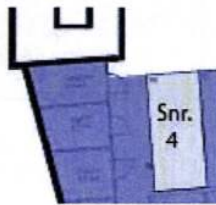
7.

- 1 parkeringsplass, seksjonert som TSNR 4, nedenfor trappehus 2, blir til ny seksjon (seksjon nr. 4).

Opprinnelig situasjon



Ny situasjon



8.

- 1 parkeringsplass, seksjonert som del av seksjon nr. 4, til venstre for innkjøringsrampe, blir ny seksjon (seksjon nr. 5).
- 1 parkeringsplass, seksjonert som del av seksjon nr. 4, til venstre for innkjøringsrampe, blir tilleggsdel (utvidet) til seksjon nr. 1 (TSnr. 1).

Opprinnelig situasjon



Ny situasjon



Teller/nevner utvides med faktor 10, fra 5854 til 58540

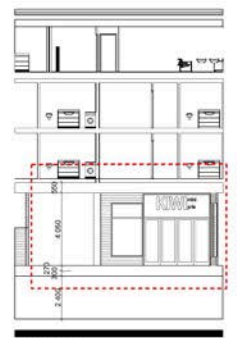
Teller for seksjon nr. 3 reduseres med 30.

Sum teller/nevner holdes uforandret bortsett fra at den utvides med faktor 10.

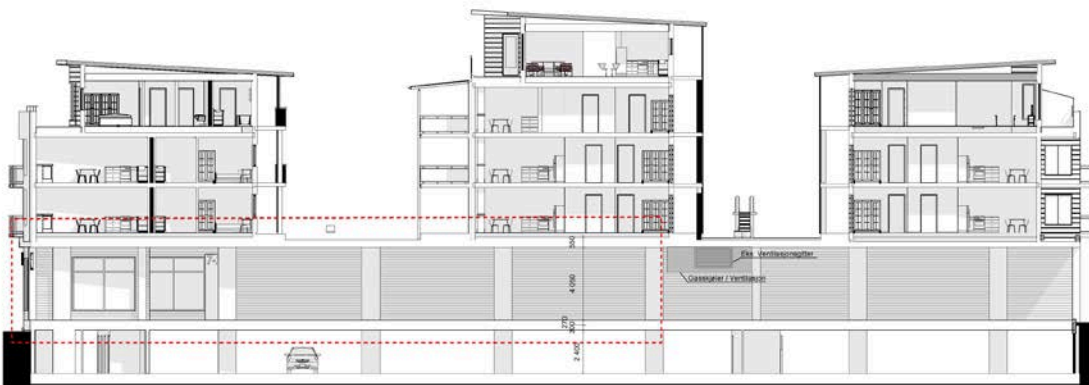




**FASADE SØR**  
STIPELT FELT NY FASADE ---  
Alle mål kontrollert på byggesaken



**FASADE NORD**  
STIPELT FELT NY FASADE ---  
Alle mål kontrollert på byggesaken



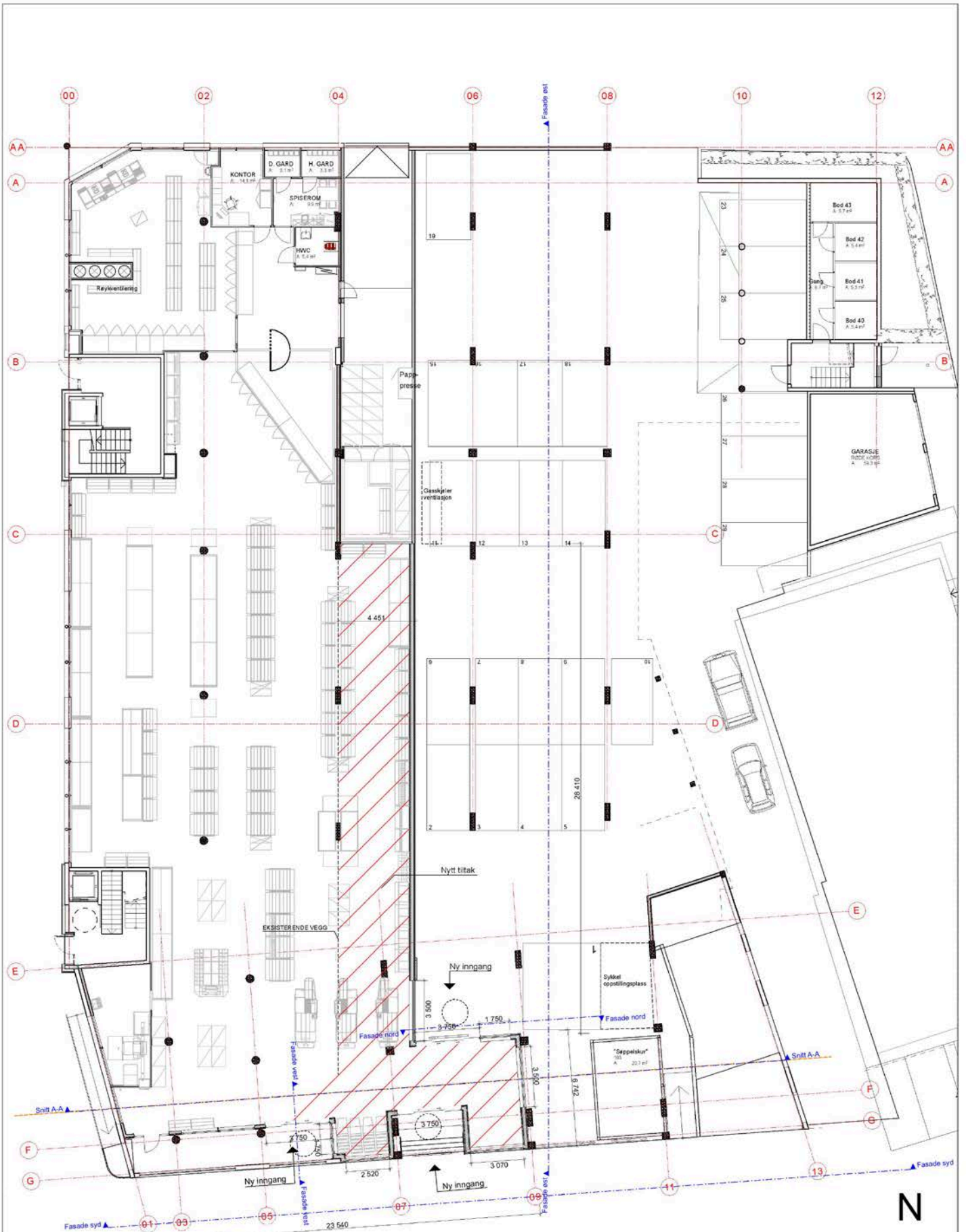
**FASADE ØST**  
STIPELT FELT NY FASADE ---  
Alle mål kontrollert på byggesaken



**FASADE VEST**  
STIPELT FELT NY FASADE ---  
Alle mål kontrollert på byggesaken

<b>SPiR</b> Spir Arkitekt AS Hestvengen 1, 0110 Tanberg, Tlf: 220 9119 / 92 00 00 00	Prosjekt <b>18290 KIWI Museumsgata 41A</b> Museumsgata, Sandeford	Dato opprettet 2018.08.27	Sign. AE	Tegning <b>Fasade Sør, Nord, Øst og Vest</b> Vedlegg E1	Fase Skisse/prosjekt	Tegningsnr. <b>A-025</b>
		Mål 1:200	Kontroll FB	Rammeseknad 173/134.0		





**PLAN. ETASJE 1**  
 SKRÅLINJER - NYTT TILTAK  
 Alle mål kontrolleres på byggeplass

Taktil merking IHT forskrift

<b>SPiR</b> Spir Arkitekter AS Rammebyggen 1, 3113 Tvedestrand Tlf: 333 819 60 post@spir.no	Prosjekt <b>18290 KIWI Museumsgata 41A</b> Museumsgata, Sandefjord	Dato opprettet 2018.08.27	Sign. AE	Tegning: <b>Plan 1 etasje</b> Vedlegg E2	Fase: Skisse/forprosjekt	Tegningsnr. A-011
		Mål 1:200	Kontroll: FB		Rammesøknad	GNR/BNR: 173/134/0

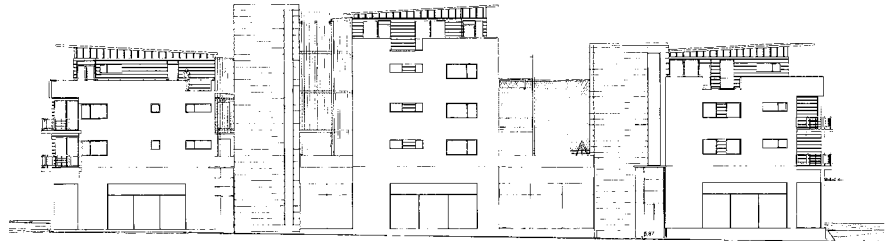


SNITT A-A  
 Alle mål som ikke er oppgitt er på tegningsmålestokk

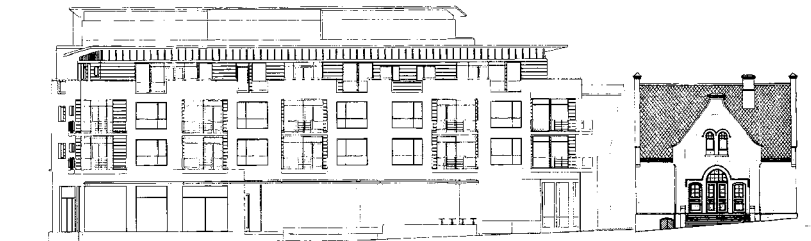
<b>SPiR</b> Spir Arkitekter AS Rindøygata 1, 3112 Sandnessjøen Tlf: 20 119 10 / post@spir.no	Prosjekt <b>18290 KIWI Museumsgata 41A</b> Museumsgata, Sandnessjøen	Dato opprettet	Sign.	Tegning	Phase	Tegningsnr.
		Mål	Kontroll	<b>Snitt A-A</b>	Skisse/forprosjekt	<b>A-020</b>
		1:200	FB	Vedlegg E4	Rammeseknad	Dokument 173/134/D



FAKSE VEST, SANDFJORD  
1:100



FAKSE ØST, SANDFJORD  
1:100



LOGSKA VEST, SANDFJORD  
1:100



FAKSE ØST, SANDFJORD  
1:100

SPESIFIKASJON  
16.04.2016  
27.01.2016

PROSJEKTLEDER  
● KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS

Regjeringsgaten 1, 0117 SANDFJORD

Telefon: 011 28 81 1000



RAMMEDOMME

HOVEDSAGSBEHANDLER

0612714 Sandefjord Kommune

100

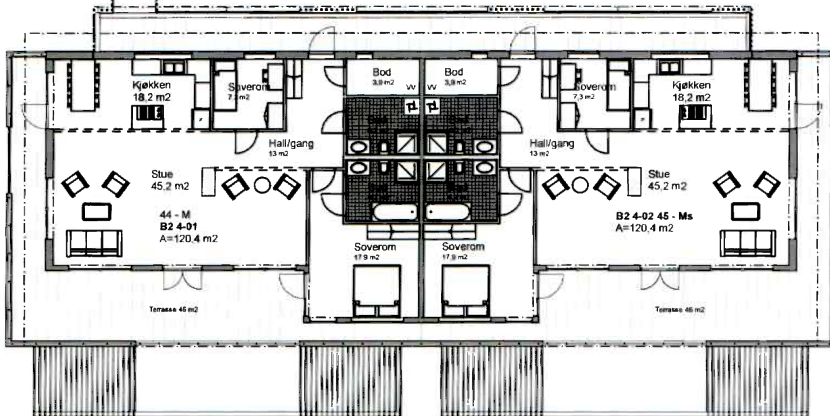
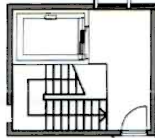
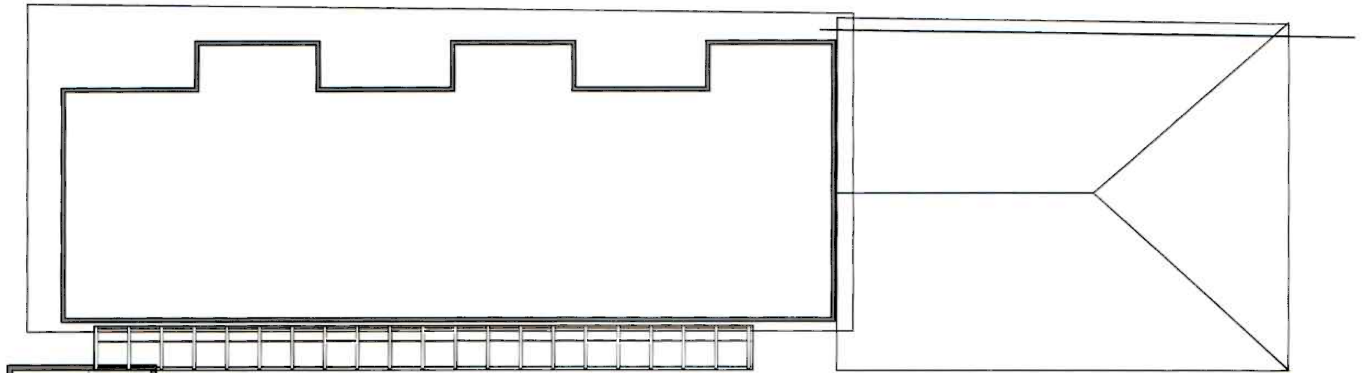
KVARTAL 69 SANDEFJORD AS

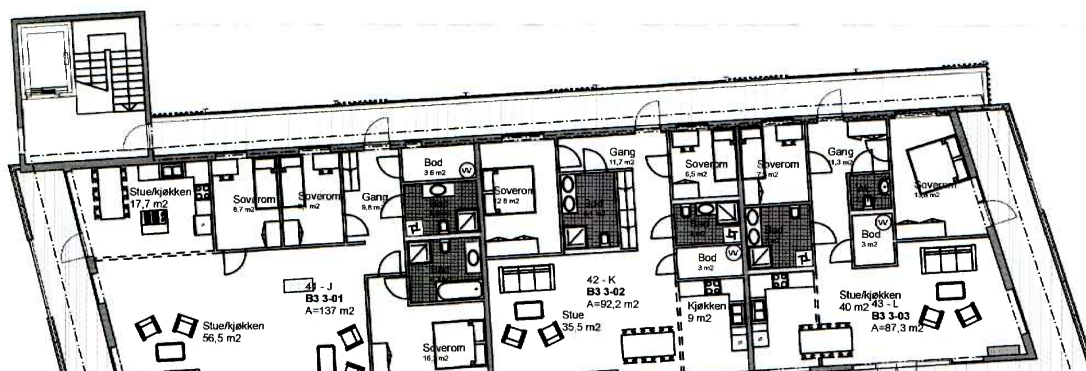
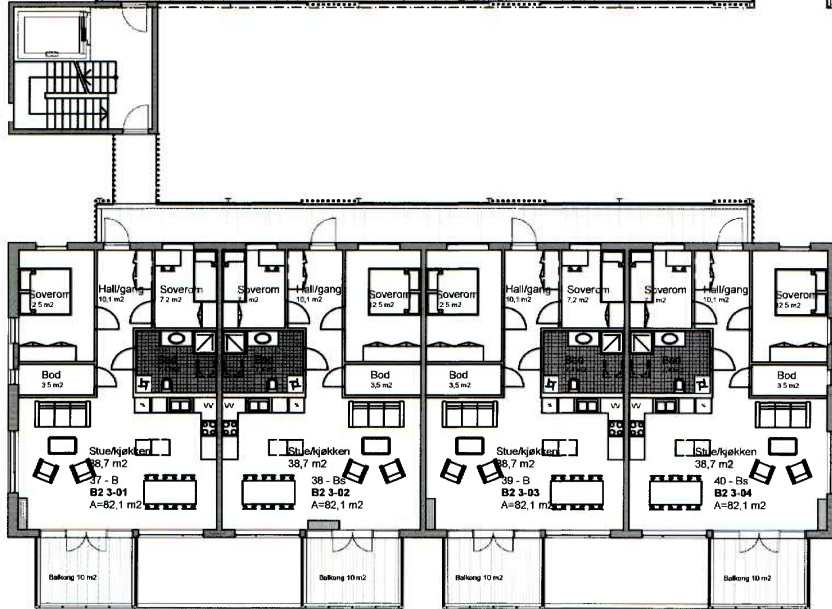
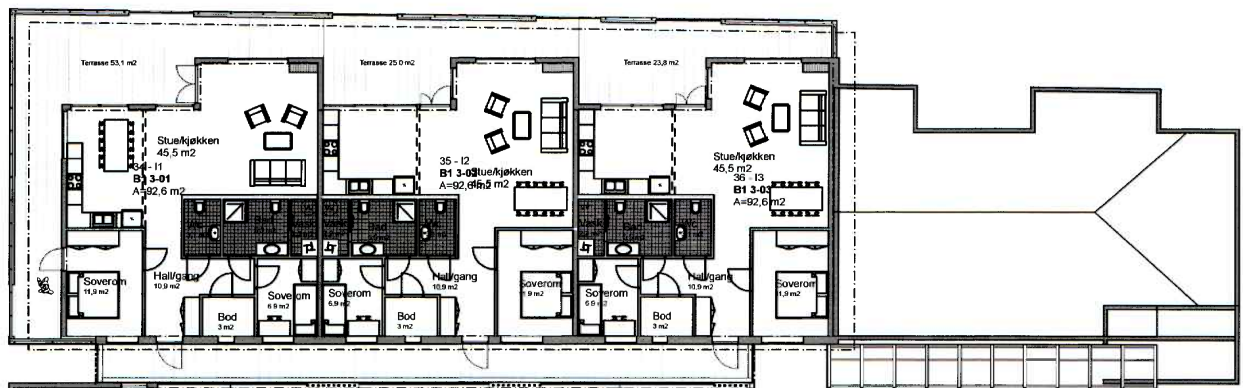
REGJERINGSGATEN 1, 0117 SANDFJORD

TELEFON: 011 28 81 1000

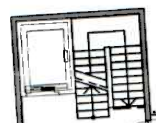
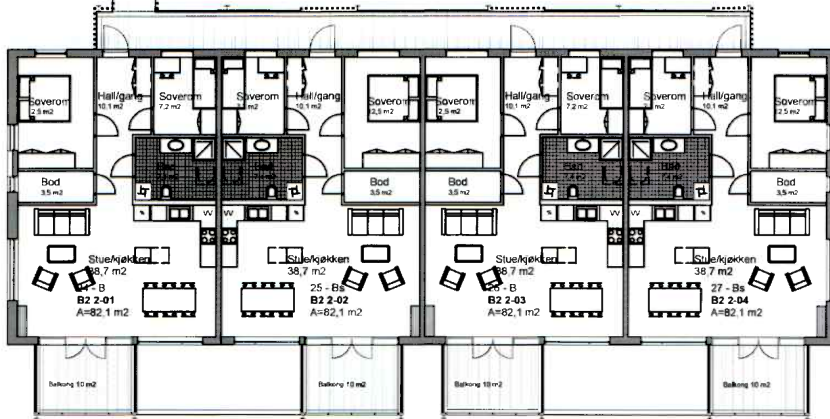
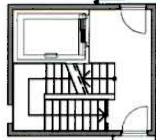
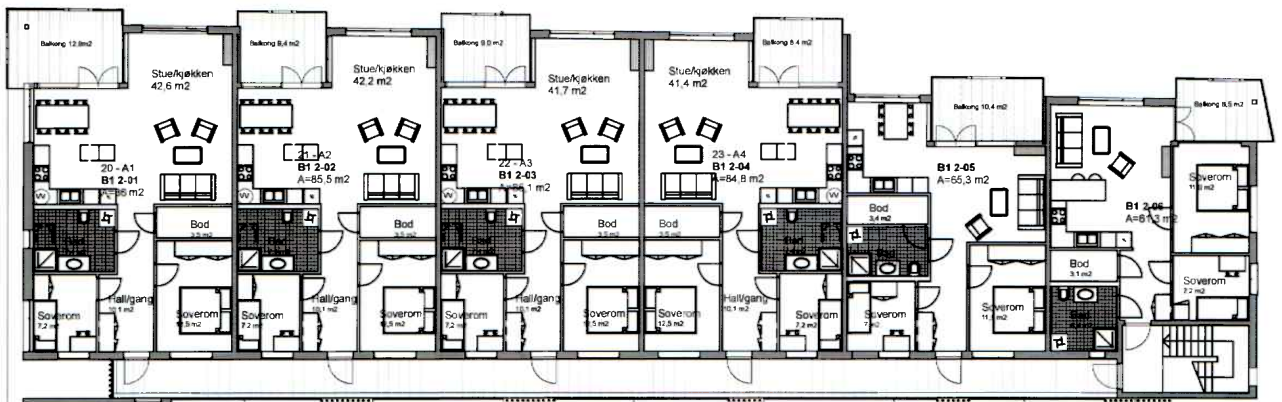
0612714 Sandefjord Kommune

100



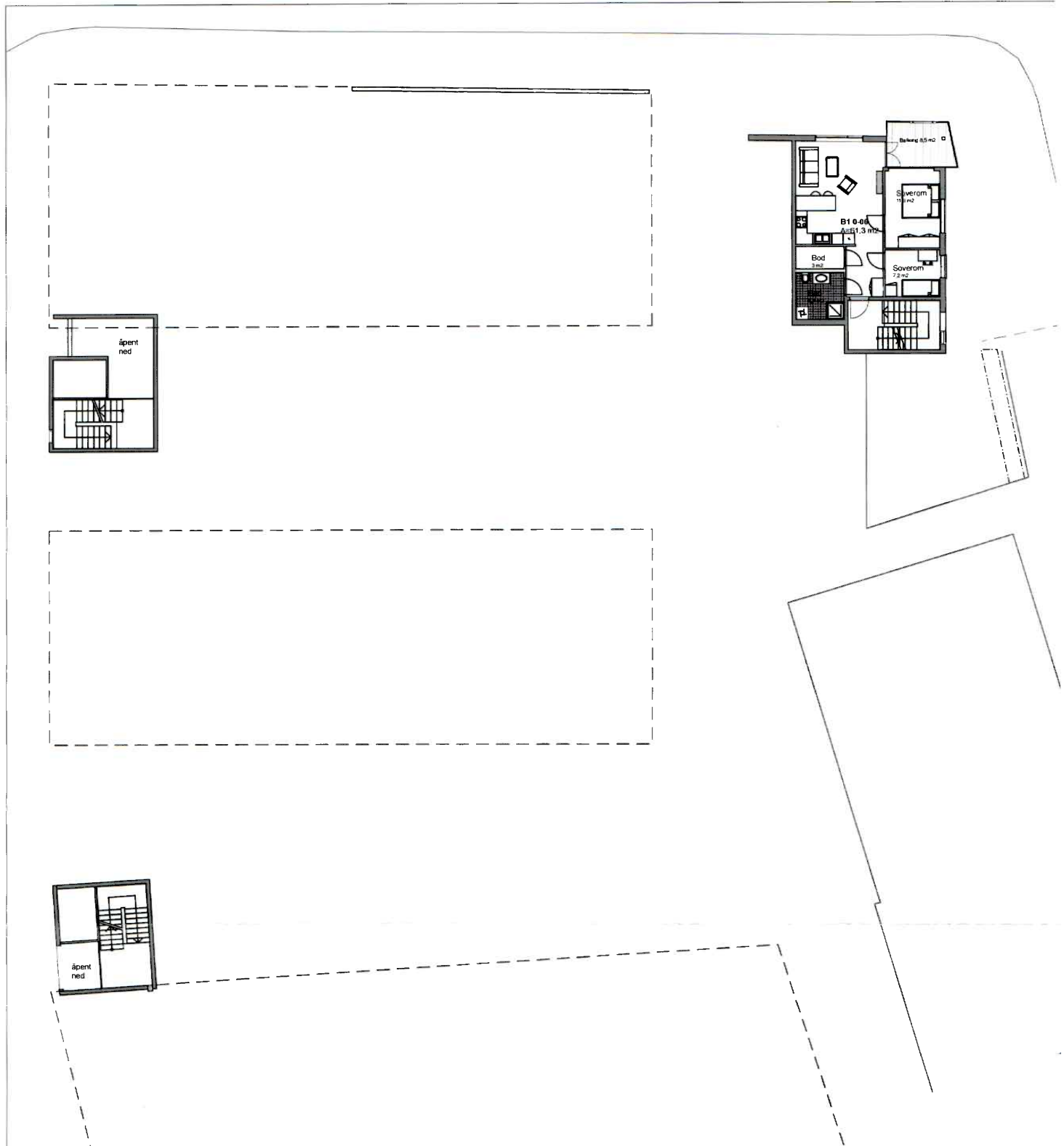


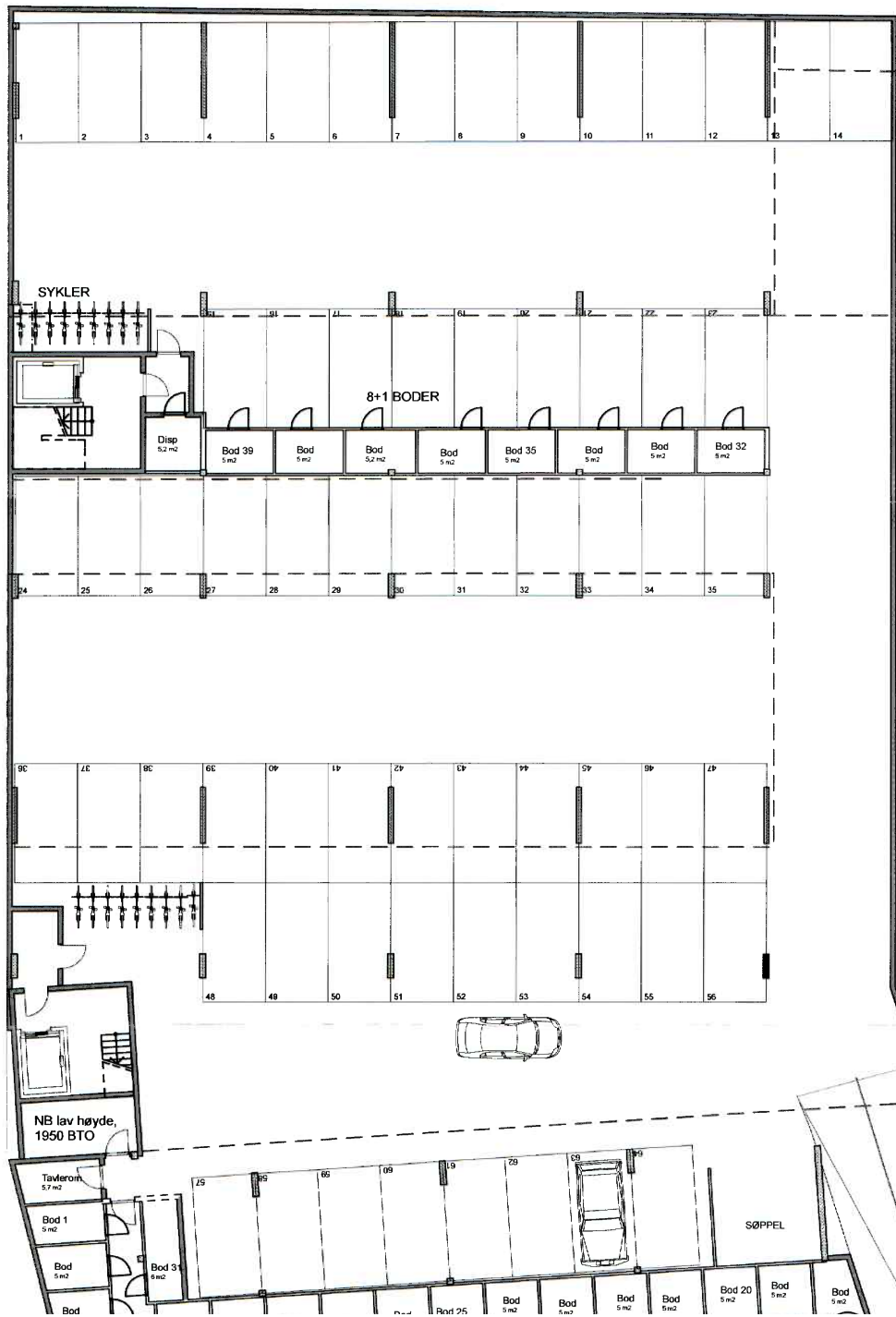












SYKLER

8+1 BODER

Disp  
5,2 m<sup>2</sup>

Bod 39  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5,2 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod 35  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5,2 m<sup>2</sup>

Bod 32  
5 m<sup>2</sup>

NB lav høyde,  
1950 BTO

Tavlerom  
5,7 m<sup>2</sup>

Bod 1  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod 31  
5 m<sup>2</sup>

Bod 25  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

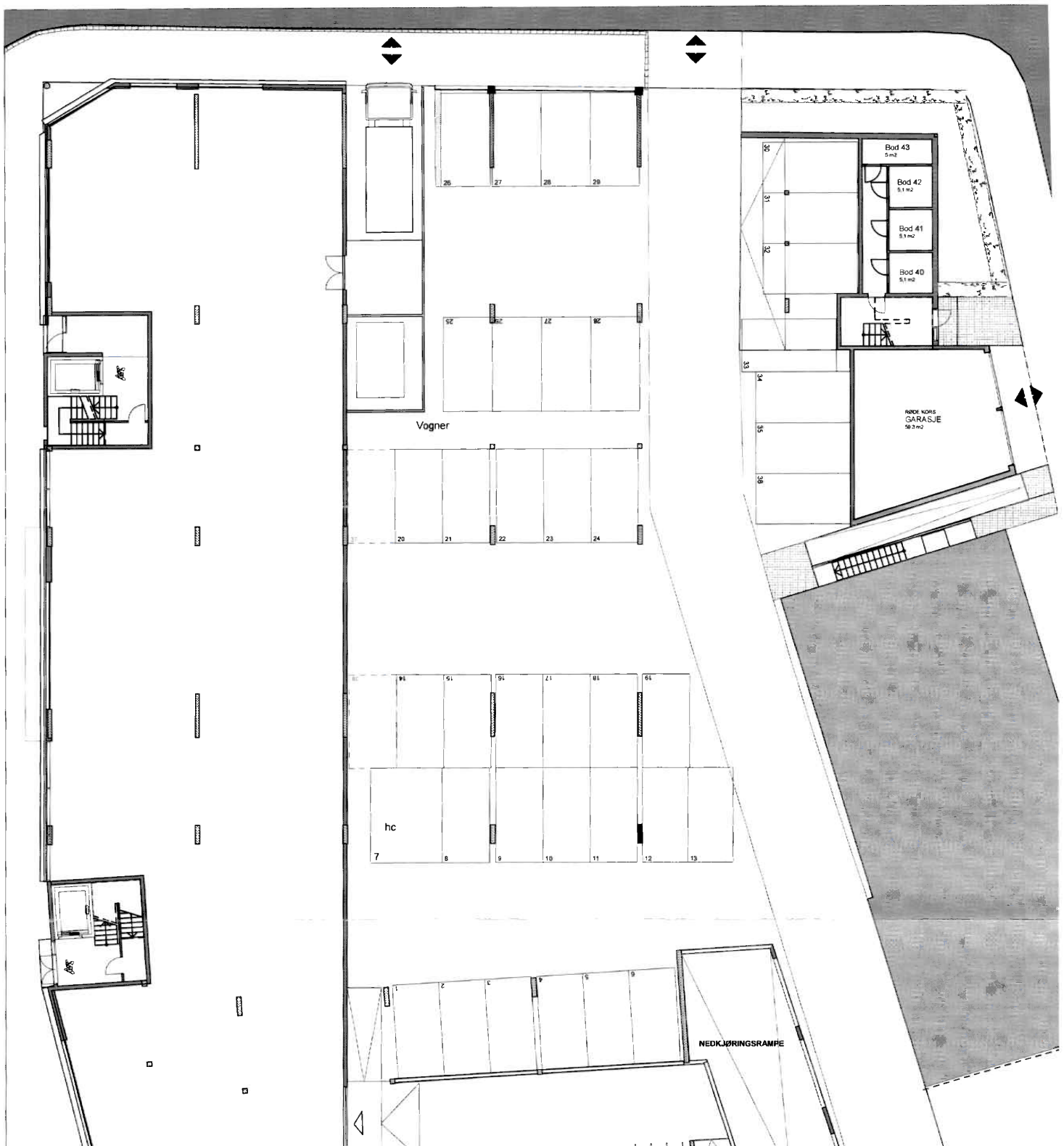
Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod 20  
5 m<sup>2</sup>

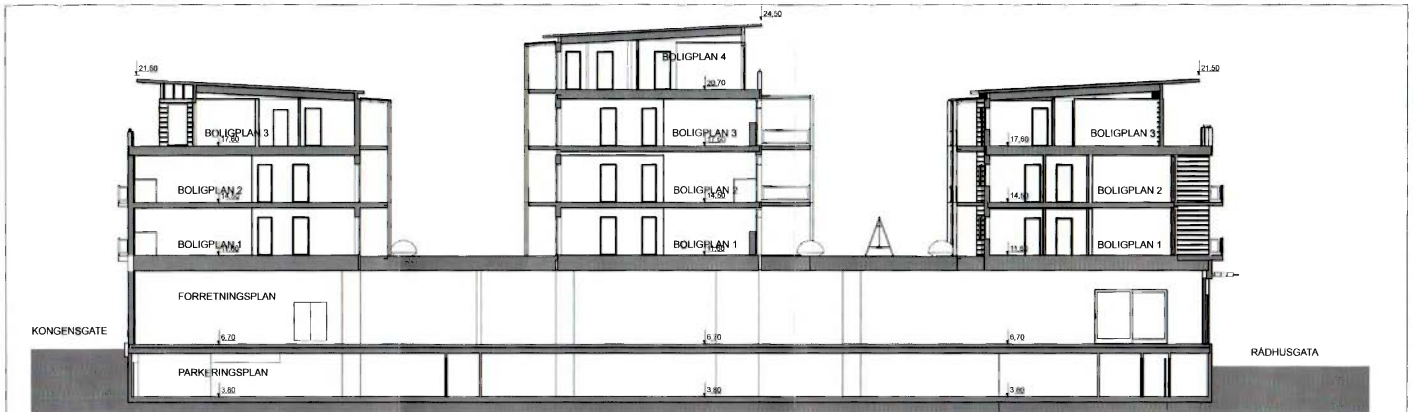
Bod  
5 m<sup>2</sup>

Bod  
5 m<sup>2</sup>

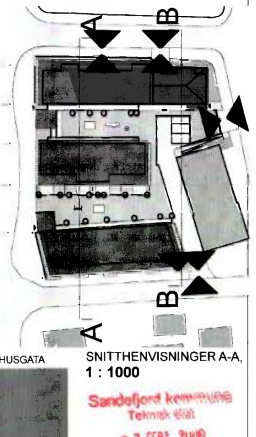
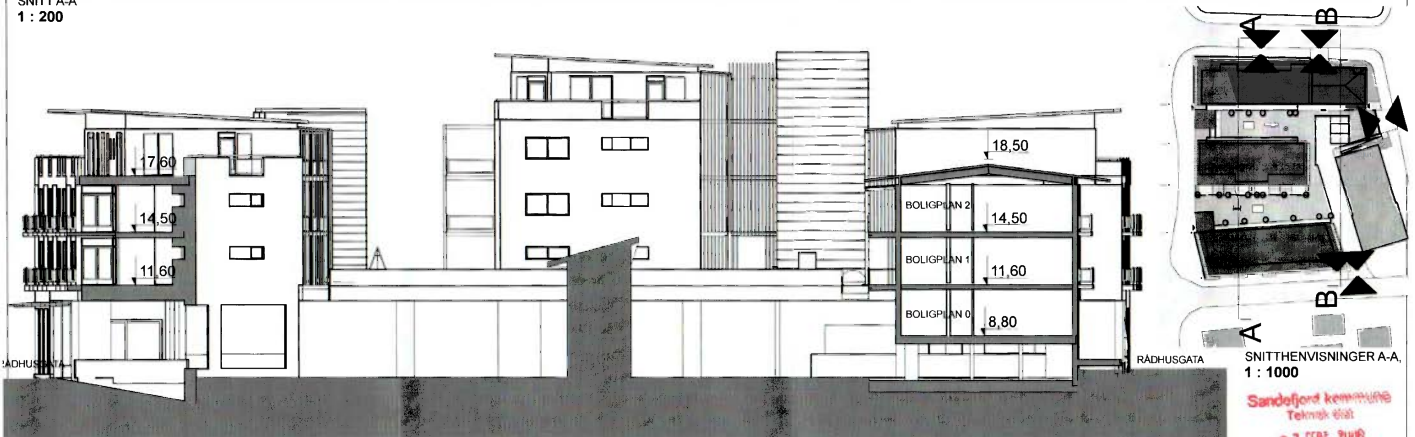
SØPPEL







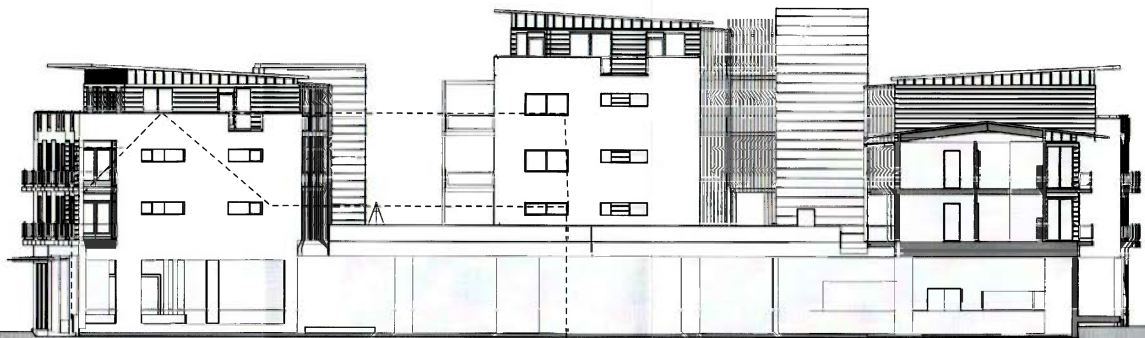
SNITT A-A  
1 : 200



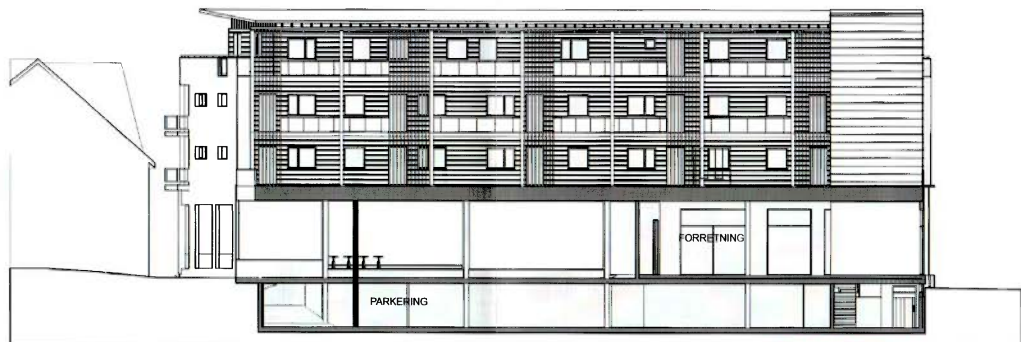
SNITTHENVISNINGER A-A,  
1 : 1000  
Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2008

SNITT B-B  
1 : 200

TILTAKSHAVER <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN /BNR 173/134,135,136 og 139 SANDEFJORD KOMMUNE ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMME&KONAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06/ 26.09.06 MALESTOKK 1:200	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF. TEGNINGSTYPE TEGN. NR <b>A</b> SNITT
---	-------------------------------	---	--	--	--	---



FASADE ØST\_GJENNOMKJØRING  
1 : 200



FASADE NORD - BYGG 3  
1 : 200

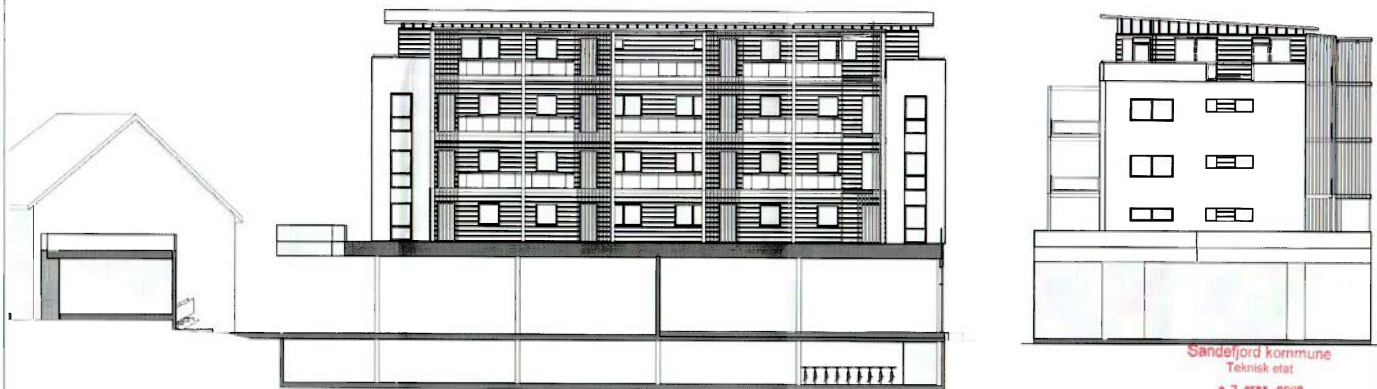
Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2006

TILTAKSHAVER: <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN/BNR. 173/134,135,136 og 139 SANDEFJORD KOMMUNE ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMMESØKNAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06 / 26.09.06 MALESTOKK 1:200	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF. TEGNINGSTYPER TEGN. NR. <b>A</b> FASADER BYGG 3
--	-------------------------------	---	--	---	---	--





FASADE SØR - BYGG 2  
1 : 200

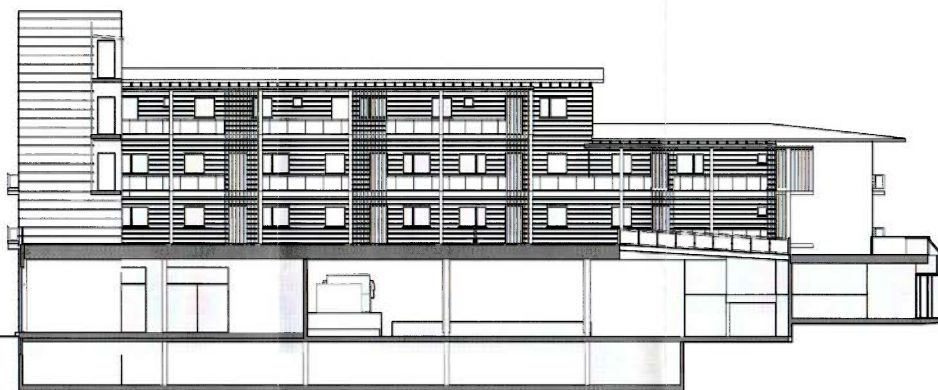


FASADE NORD - BYGG 2  
1 : 200

FASADE ØST - BYGG 2  
1 : 200


Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2006

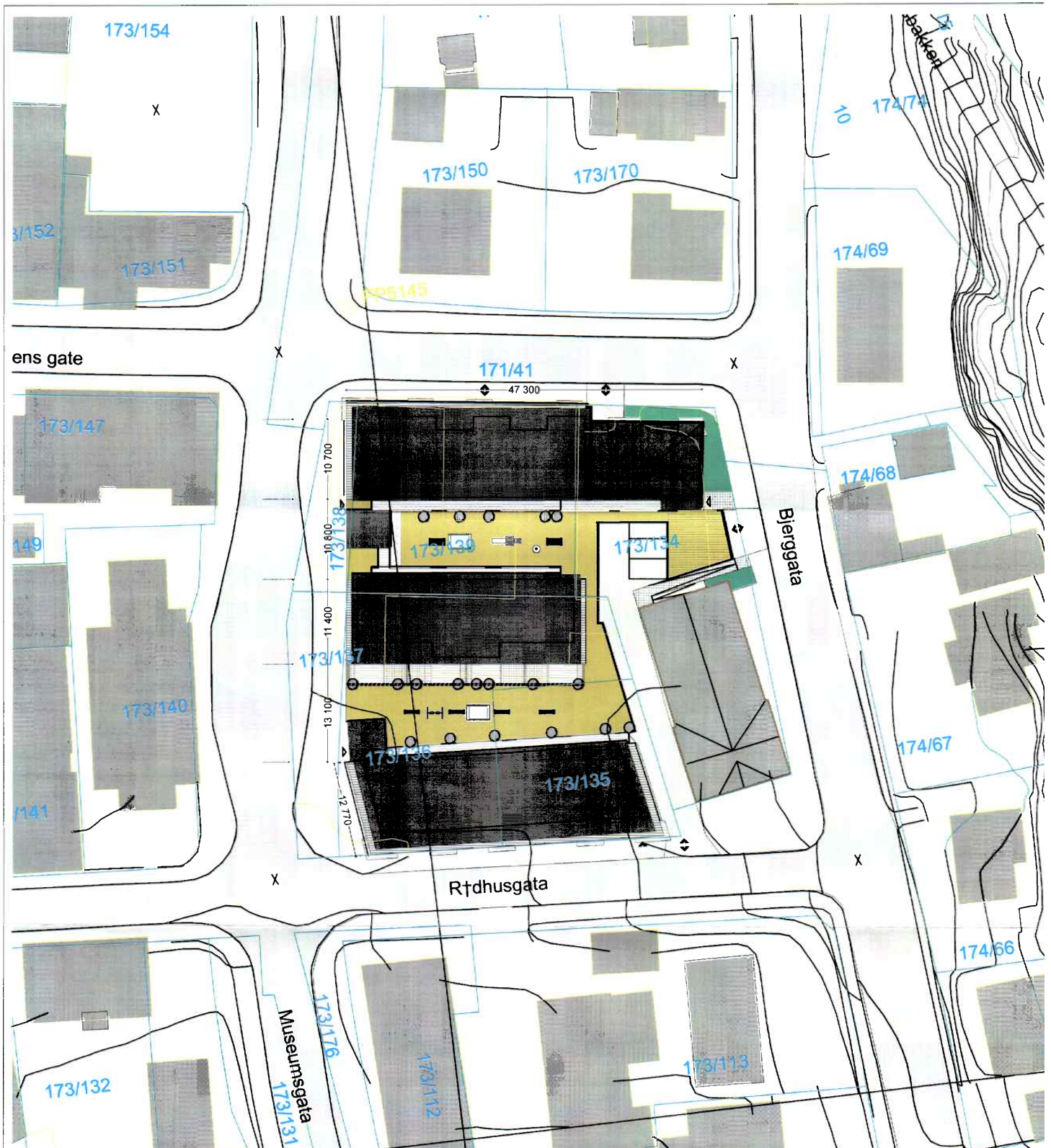
TILTAKSHAVER: <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN. ENR. 173/134, 135, 136 og 139 <b>SANDEFJORD KOMMUNE</b> ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMMESØKNAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06/ 26.09.06 MÅLSTOKK 1:200	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF <b>A</b>	TEGNINGSTYPER <b>FASADER BYGG 2</b>	TEGN. NR. <input type="text"/>
--	-------------------------------	---	--	---	--	--------------------	--	-----------------------------------



FASADE SØR - BYGG 1  
1 : 200

Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2006

TILTAKSHAVER: <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN./BNR. 173/134,135,136 og 139 SANDEFJORD KOMMUNE ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMMESØKNAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06/ 26.09.06 MALESTOKK	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF. <b>A</b>	TEGNINGSTYPER FASADER BYGG 1	TEGN. NR. <input type="text"/>
--	-------------------------------	--	--	---	--	---------------------	---------------------------------	-----------------------------------






FASADE VEST\_MUSEUMSGATA  
1 : 200



FASADE SØR\_RÅDHUSGATA  
1 : 200

Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2006

TILTAKSHAVER: <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN/BNR 173/134,135,136 og 139 SANDEFJORD KOMMUNE ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMMESØKNAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06/ 26.09.06 MALESTOKK 1 : 200	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF <b>A</b>	TEGNINGSTYPE <b>FASADE VEST OG SØR</b>	TEGN. NR. <input type="text"/>
--	-------------------------------	--	--	--	--	--------------------	---	-----------------------------------





FASADE NORD\_KONGENSGATE  
1 : 200



FASADE ØST\_BJERGGATA  
1 : 200

Sandefjord kommune  
Teknisk etat  
27 SEPT. 2006

TILTAKSHAVER: <b>KVARTAL 69 SANDEFJORD AS</b> Postboks 86 3251 Larvik	PROSJEKT <b>KVARTAL 69</b>	GRN./BNR. 173/134, 135, 136 og 139 SANDEFJORD KOMMUNE ADRESSE KVARTAL 69 SANDEFJORD	PROSJEKTSTADIE RAMMESØKNAD TEGNET AV TS, HH, KL	DATO / REV 20.07.06/ 26.09.06 MALESTOKK 1 : 200	 <b>KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR AS</b> Aagaards plass 1, 3211 SANDEFJORD Telefon: 33 46 06 88, telefax: 33 46 06 88	FAGREF: <b>A</b>	TEGNINGSTYPE <b>FASADE NORD OG ØST</b>	TEGN. NR. <input type="text"/>
--	-------------------------------	--	--	--	--	------------------	---	-----------------------------------







**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

### Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 19/22097

Ansvarlig søker:  
Spir Arkitekter AS  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG

Tiltakshaver:  
Museumsgata 41 AS  
c/o AS Tønsberg Data Kirkeveien 17  
3121 NØTTERØY

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Museumsgata 41A	173	134		

Tiltakets/byggets art

**Tilbygg og skilting**

Vedtaksdato	Saksnr
31.01.2019	18/22926

Dato for søknad om ferdigattest:	23.01.2019
----------------------------------	------------

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 bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	31.01.2019	Inger Moe

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.





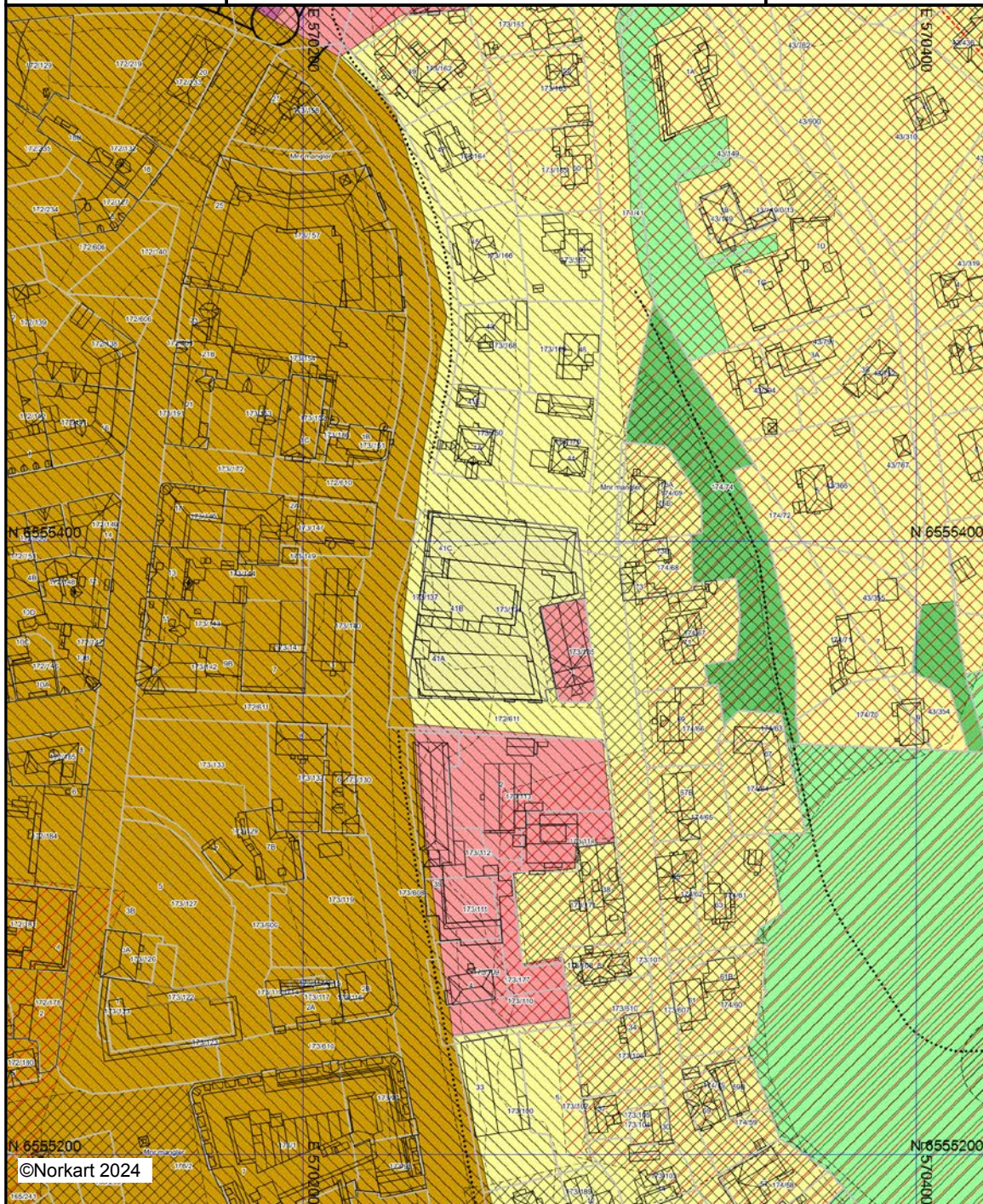
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 173/134/0/1  
Adresse: Museumsgata 41C  
Utskriftsdato: 28.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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.





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Emil Meyer Halvorsen**  
Rådgiver  
Mob.: 99 24 96 87  
Emilm.halvorsen@sor.no



**Tine Stange**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 90 67 81 92  
tine.stange@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Museumsgata 41C, 3210 SANDEFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**STIAN ADAMSRØD BRÆNDSRØD** | Eiendomsmegler | **905 69 991**

**stian.brendsrod@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46 95

30 03