

Kirkegata 5

SENTRUM



Prisantydning: **kr 3 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Leiligheten ligger i stille og rolig gågate



Fra balkongen har man hyggelig utsyn over Kongens gate

Tiltalende selveier i hjertet av sentrum | Balkong mot gågate | God takhøyde og store vindusposter | Heis | Parkering

OMRÅDE
SENTRUM

ADRESSE
Kirkegata 5, 3211 SANDEFJORD

Prisantydning
kr 3 690 000,-

Omkostninger: **kr 103 150,-**
Totalpris: **kr 3 793 150,-**
Formuesverdi: **kr 660 149,-**
Fellesutgifter: **kr 4 285,-**

BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 78 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1910
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 901.5 m²



Tor André Selåsdaal
Avdelingsleder | Eiendomsmegler

411 07 374
tor.andre.selasdal@sormegleren.no

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

KIRKEGATA 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 172, bnr. 163, snr. 5
i Sandefjord kommune.

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m²

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

901.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Gårdsplassen i indre gårdsrom er asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert i Sandefjord sentrum, og vender mot stille og rolig gågate. Alle fasiliteter ligger i gangavstand, slik som dagligvare, kollektivtransport, vakre parker og flotte friluftsområder som Midtåsen, Preståsen og Hjertnesskogen. Dagligvarehandelen kan gjøres på f.eks. Agaards Plass eller Hvaltorvet. Det er gangavstand til urbane impulser som kafeer, kino og restauranter m.m. I sentrum finner du også et godt utvalg spesialforretninger, samt Hvaltorvet kjøpesenter med over 60 butikker.

Sandefjord fremstår som en idyllisk sommerby med gode restauranter, et rikt kulturliv, sentrumsnær båthavn

og flotte badeplasser. For golfentusiaster byr Sandefjord Golfklubb på 18-hulls golfbane på Marum, få kilometer utenfor byen. Marum og Storås har også flotte skiløyper vinterstid. Videre har Sandefjord kommune over 45 km med kyststier.

Fra boligen har man kort vei til tog, buss og fergekai med flere daglige avganger til Sverige. Ved å benytte bil tar det ca. 14 min til Sandefjord Lufthavn, 17 min til Larvik, 16 min til Stokke, 23 min til Tønsberg og ca 75 min til Oslo.

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, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong utenfor stuen.

Innhold

2.etg: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Kjeller: Bod på 5 kvm.

Standard

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 29.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

KONKLUSJON STANDARD:

Leilighet i 2 etasje i bygård totalrenovert ca. år 2000. Det er vinduer med 2 lags glass. malt hovedytterdør og balkongdør, balkong utenfor stuen. Innvendige vegger av malte plater, det er parkettgulv i hele leiligheten. Golvne i entre og stue/kjøkken er byttet for få år siden. innvendige dører er malte glatte, glass i døren mellom entre og stue. Badet har fliser på vegger og gulv med servantskap, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er med profilerte fronter av typen Sigdal med laminat benkeplate. Det er komfyr og kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenfrontene er nye. Det er vannledninger av rør- i- rør system. Varmtvannstanken er på 120 liter og står i kjøkkenskapet. Leiligheten er sprinklet og det er brannslange i kjøkkenskapet samt et brannslukkingsapparat. Det er en bod i kjelleren tilhørende leiligheten og egen parkeringsplass i bakgården.

KONKLUSJON TILSTAND:

Leiligheten er hel og i god stand. Vinduene er ny malt utvendig i 2024. Innvendige vegger er malt på strie ell. Hele og pene overflater. Parkettgulvene er hele og pene, det er en fukt skjolde ved kjøkkenet. Gulvet heller litt nedover fra midten av stuen mot kjøkkenet. Døren til det lille soverommet subber i terskelen og bør justeres. Badet er renovert i 2024 med nytt gulv og ny innredning, toalett og dusjvegger fra 2021. Kjøkkenet har nye fronter, det er litt svelling av benkeplaten på undersiden ved oppvaskmaskinen og benkeskapet under vasken. Det er ikke tett avslutning av rør-i-rør systemet i kjøkkenskapet, evt lekkasje vann kan renne ut i skapet. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til lite soverom tar i terskelen.

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

- Det er påvist skader/fuktsjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik: Det er noe svelling av benkeplate i underkant ved benkeskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke tett overgang for rør i rør systemet i kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

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.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

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

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

Følgende hvitevarer følger handelen: oppvaskmaskin, komfyr, kombinert kjøll- og fryseskap.

TV/Internett/Bredbånd

Dette leveres av Sandefjord Bredbånd. Grunnpakke TV og internett er inkludert i fellesutgifter.

Parkering

I gårdsrommet er det egen tinglyst parkeringsplass i carport som medfølger leiligheten. Hvis det ønskes elbil-lading må eier koble dette til egen strømmåler.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

85060729

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger selv ikke har bebodd boligen, da den har fungert som et

utleieobjekt. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysninger gitt ifm salg av eiendommen.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var 7 200kWh ifølge eier.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 660 149

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 508 566

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Eierbrøk

88/2049

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres hvert kvartal med kr 12 855,-, og inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører, snørydding, samt kabel-TV og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 285

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kirkegata 5

Organisasjonsnummer

984784325

Om sameiet

- Kirkegata 5 -

Leiligheten tilhører Sameiet Kirkegata 5. Eierseksjonssameiet består av 19 tinglyste seksjoner. 15 av disse er boligseksjoner, 4 seksjoner er næringsseksjoner. Seksjoneringen er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 4.januar 2002.

Eierseksjonssameiet er stiftet av seksjonseierne og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Kirkegata 5, gnr.172, bnr.163 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Regnskap/budsjett

- Årsresultat -

Budsjett (2023): kr. 629 700,-

Resultat (2023): kr. 677 076,-

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke formell styregodkjennelse av ny eier, men forretningsfører skal ha informasjon om eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Sameiet ønsker å begrense dyrehold til et minimum, men åpner for at de sameierne som har et dyr ved innflytting kan beholde det så lenge dyret ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dispensasjoner fra denne reglen vil bare bli gitt rent unntaksvis.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Fru Justitia Kari Lise Bjølgerud

Eierskiftegebyr

Kr 4000

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/172/163/5:

10.09.1981 - Dokumentnr: 6442 - Erklæring/avtale

Naboerklæring

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:163

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2002 - Dokumentnr: 40 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2002 - Dokumentnr: 40 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2049
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 19

12.03.2019 - Dokumentnr: 302037 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/2049
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Carporter overført fra fellesareal til seksjon 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18 og 19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2002. Ferdigattesten gjelder endring og tilbygg til boligblokk. 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

11.12.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har septiktank.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som sentrumsformål nåværende, hensyn og bevaring av bygning og annet kulturmiljø og utbyggingsavtale og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone støy og infrastruktur. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

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 bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

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 3 690 000

Totalpris

Kr 3 793 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

103 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 783 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 793 150,00 (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

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. 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 6.950,-, digital markeds pakke kr 24.900,- og visninger kr 900,- pr stk.

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

Totalt kr 88 250,00,- 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

Daniel Monk Berge
Kari Helen Andreassen

Oppdragsansvarlig

Tor André Selåsdaal
Avdelingsleder | Eiendomsmegler
tor.andre.selasdal@sormegleren.no
Tlf: 411 07 374

Ansvarlig megler

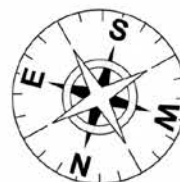
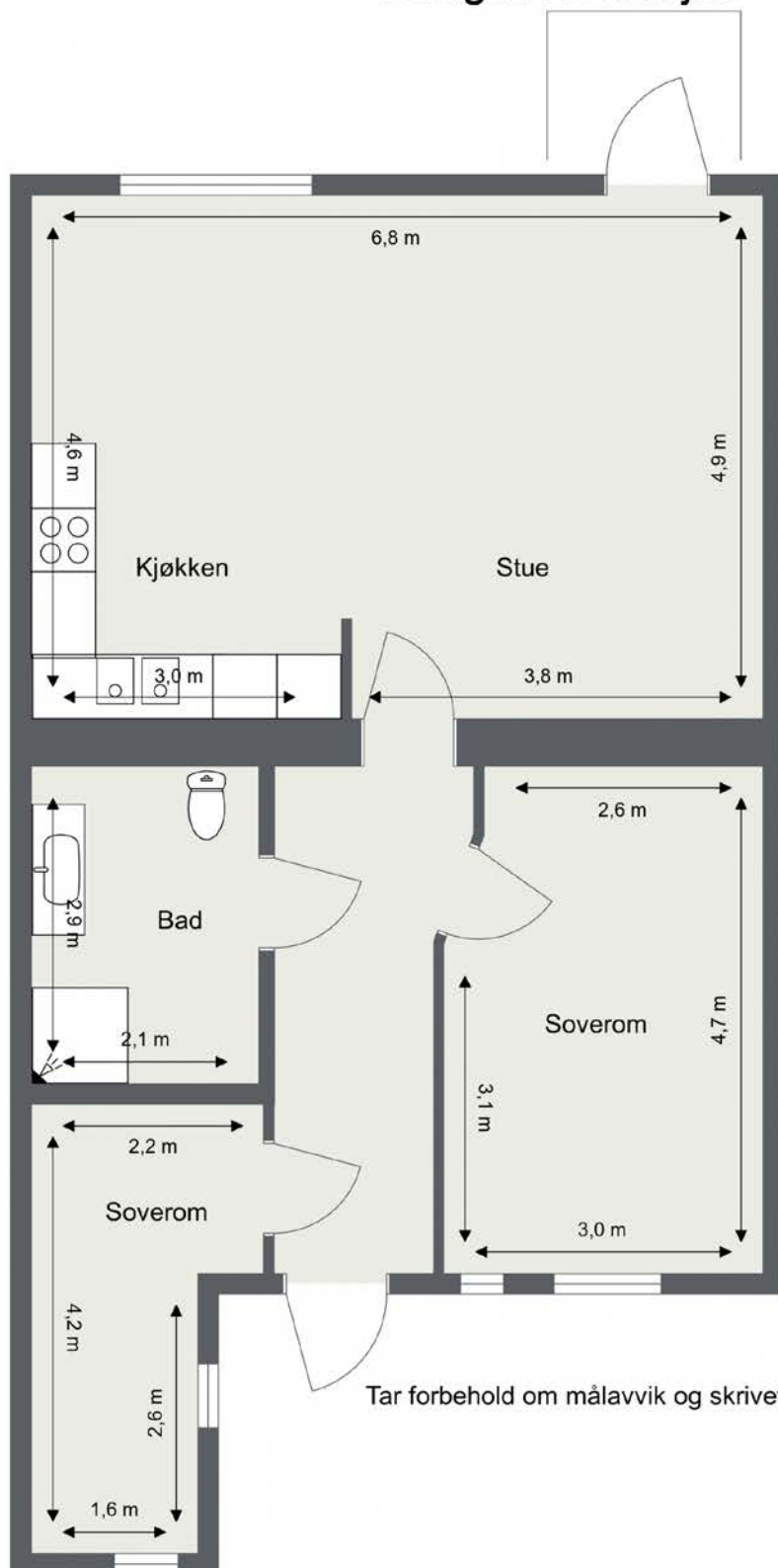
Tor André Selåsdaal
Avdelingsleder | Eiendomsmegler
tor.andre.selasdal@sormegleren.no
Tlf: 411 07 374

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

Salgsoppgavedato

29.11.2024

Kirkegata 5 Leilighet 2 etasje.



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil



Klassisk leilighet som byr på god atmosfære - store vinduer og god takhøyde



Leiligheten er malt i lyse, tidsriktige farger



Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp

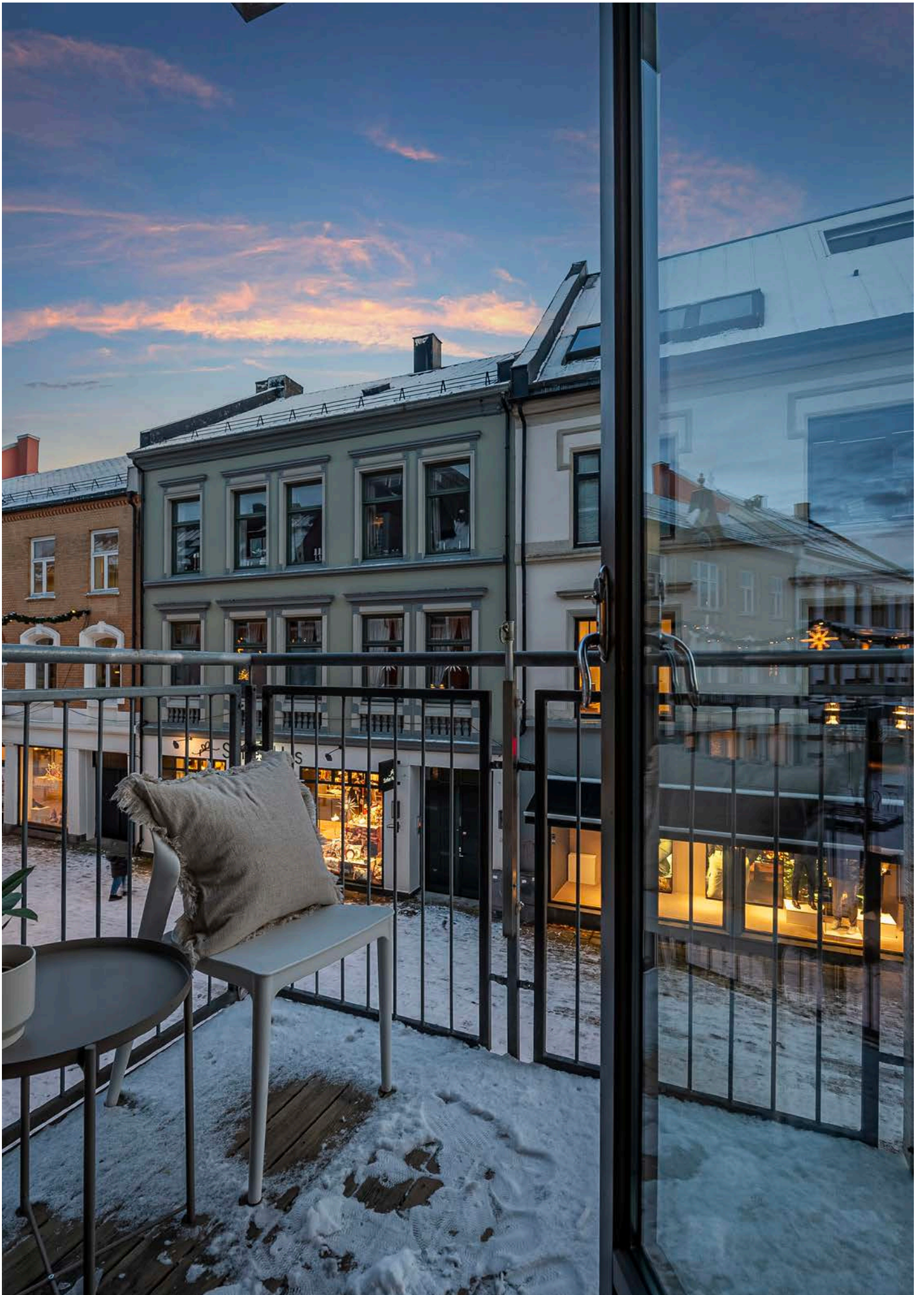


Kjøkken med spiseplass



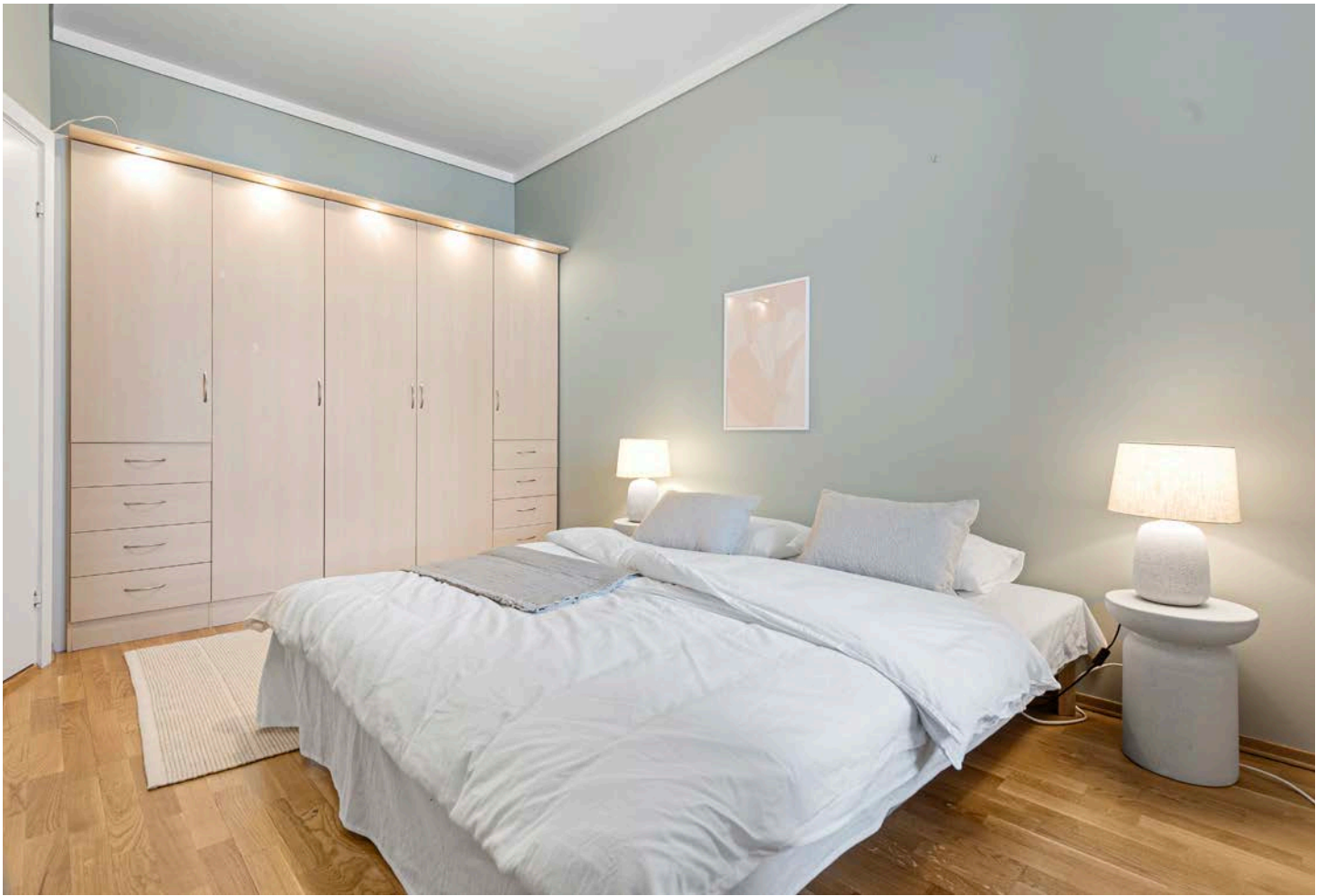


Balkong som vender mot hyggelig gågate (Kongens gate)



Kveldstid

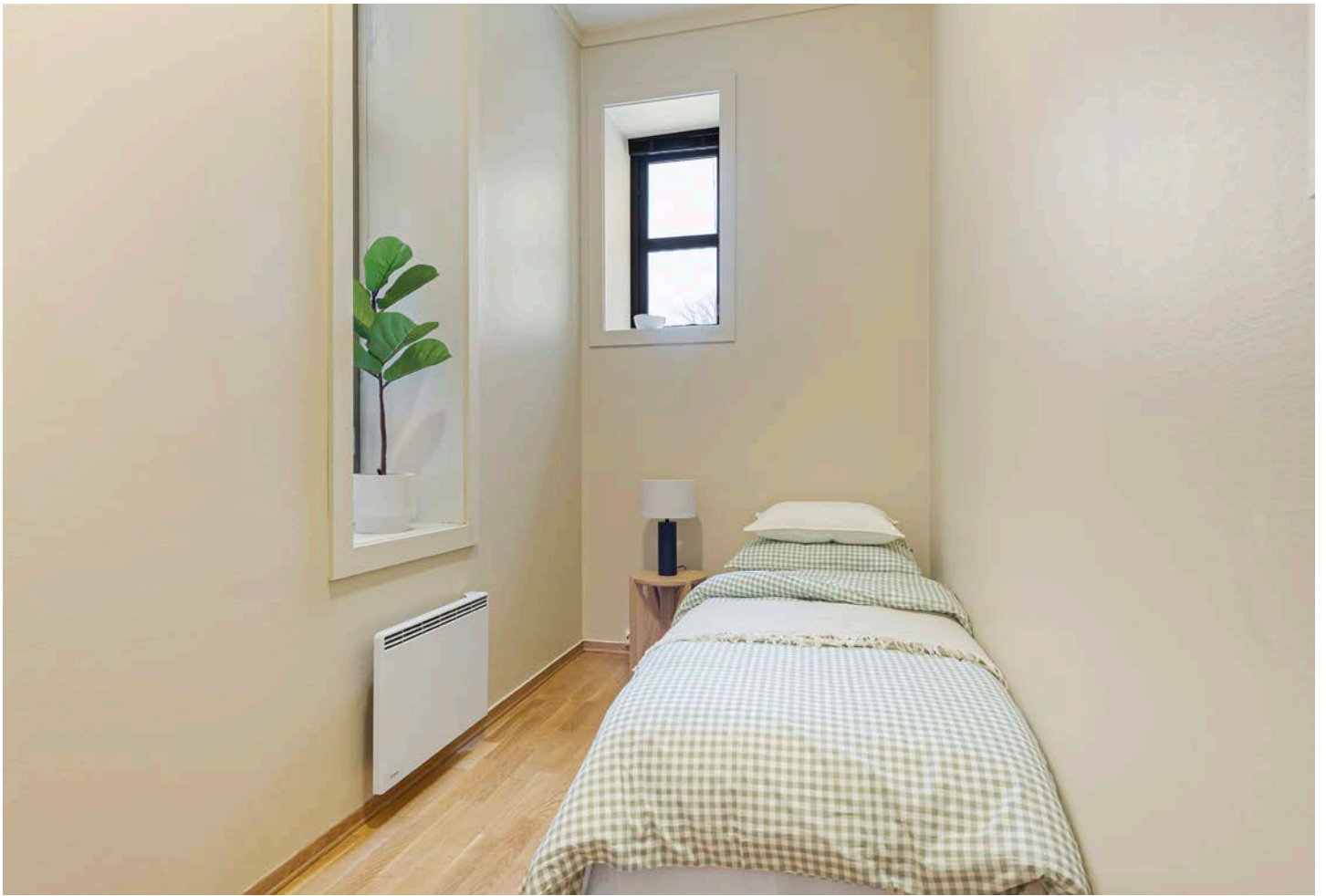




Lyst og luftig soverom med god garderobe plass



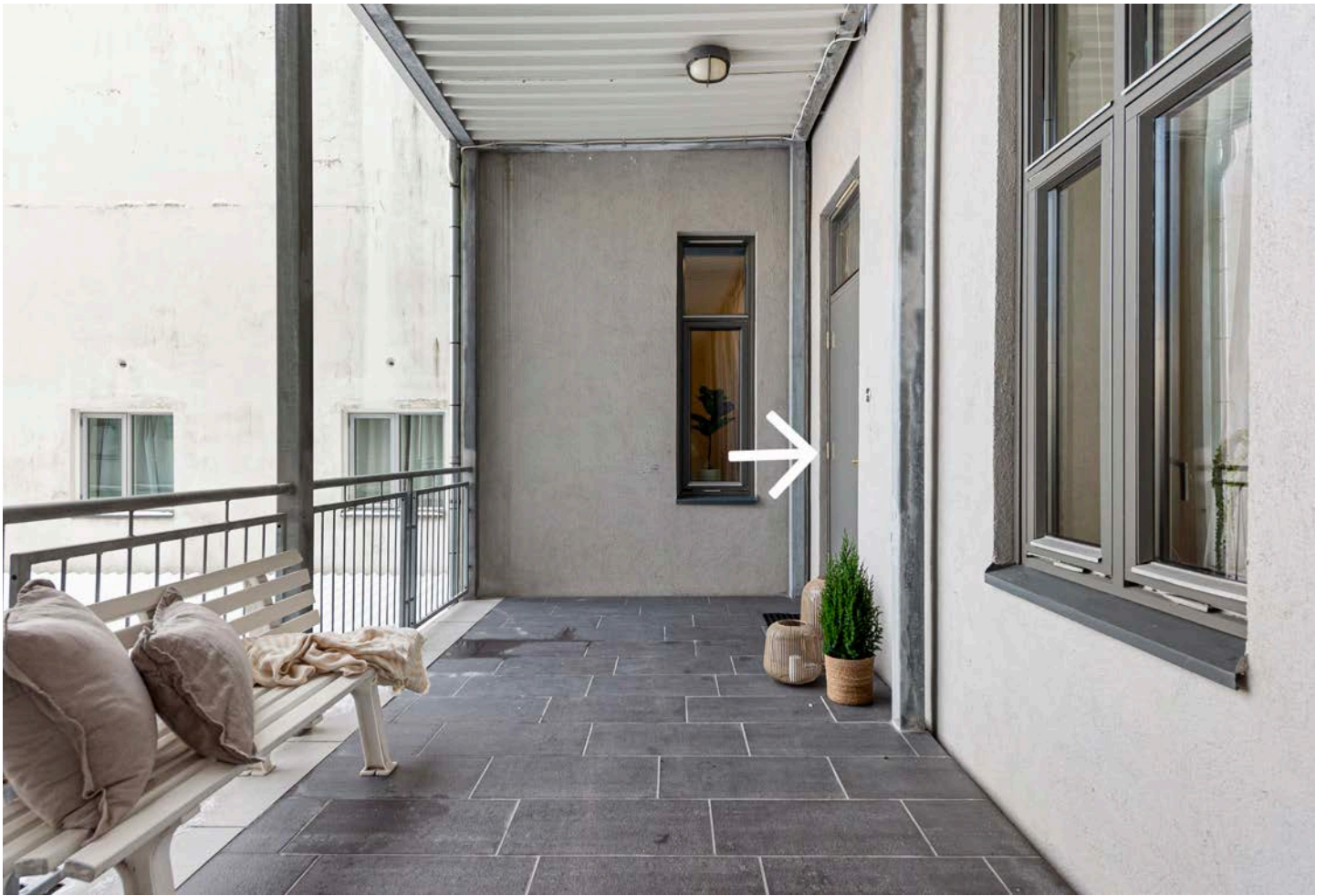
Rommet vender mot stille gårdsrom, og det er ingen gjennomgang utenfor



Soverom 2



Pent, flislagt bad med ny baderomsinnredning



Svalgang til leiligheten - her er det ingen gjennomgangstrafikk



Hyggelige Kongens gate



Fasade



Fasade

Nabolagsprofil

Kirkegata 5 - Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestejordet - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dronningens gate	2 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.1 km	
Sandefjord rutebilstasjon	4 min
Buss, tog	
0.3 km	
Sandefjord stasjon	6 min
Linje RE11, RX11	
0.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	12 min
Siktesøya brygge	28.5 km
Linje 282	

Skoler

Byskolen (1-7 kl.)	2 min
327 elever, 24 klasser	
0.1 km	
Sande skole (1-7 kl.)	11 min
248 elever, 13 klasser	
0.8 km	
Virik skole (1-7 kl.)	20 min
315 elever, 18 klasser	
1.5 km	
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
431 elever, 25 klasser	
2.1 km	
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
385 elever, 26 klasser	
2.3 km	
Sandefjord videregående skole	20 min
1880 elever	
1.5 km	
Skagerak International School	7 min
170 elever, 9 klasser	
3.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

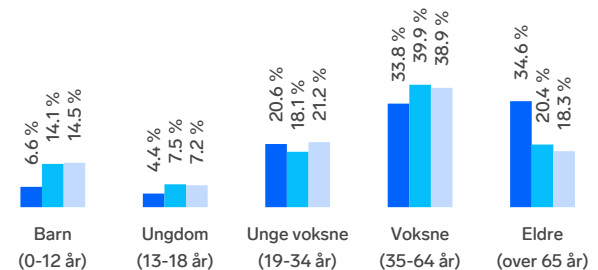
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Have (0-5 år)	11 min
49 barn	
0.8 km	
Solvang barnehage (1-5 år)	12 min
90 barn	
0.9 km	
Kathrines Have (0-5 år)	15 min
43 barn	
1.1 km	


Dagligvare

Joker Tomta	3 min
Coop Prix Sperretorvet	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 76/100

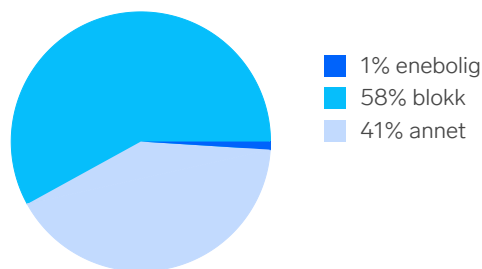
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 76/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 75/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Byskolen ballbane | 2 min  |
| Ballspill | 0.1 km |
|  Badeparken kunstgressløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Pro Gym Sandefjord | 4 min  |
|  EVO Sandefjord Vest | 12 min  |

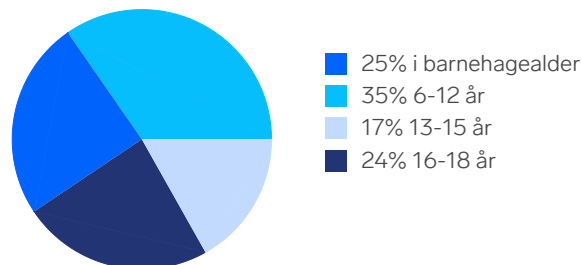
Boligmasse



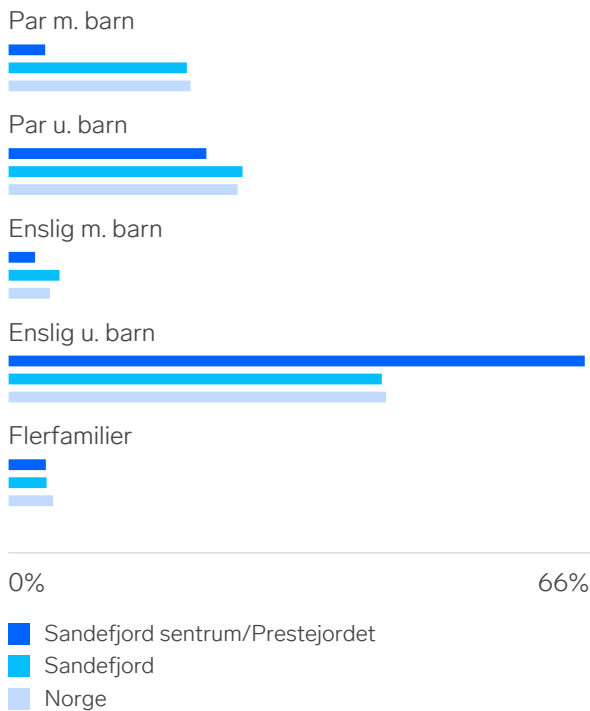
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Hvaltorvet Kjøpesenter | 5 min  |
|  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

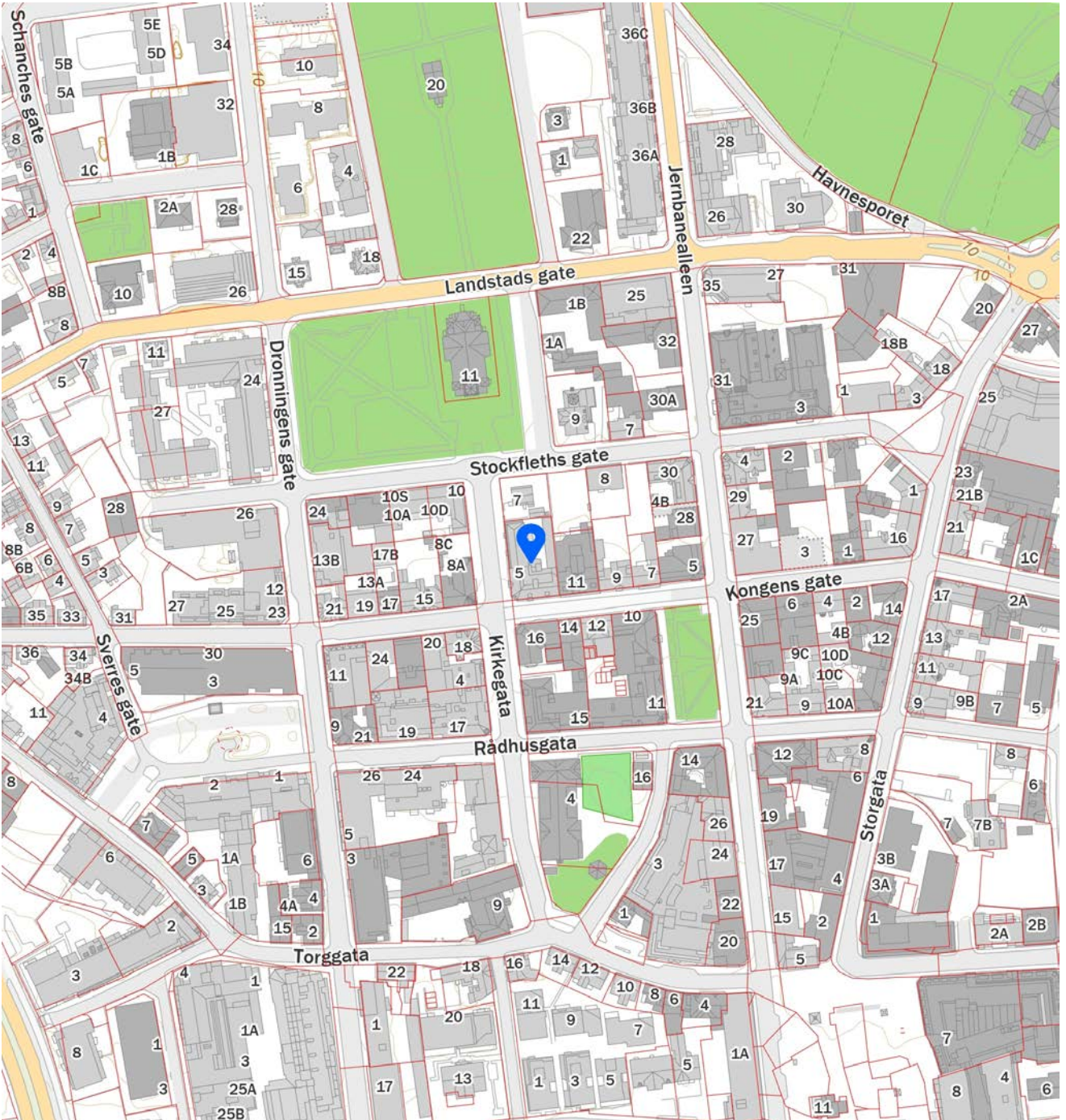
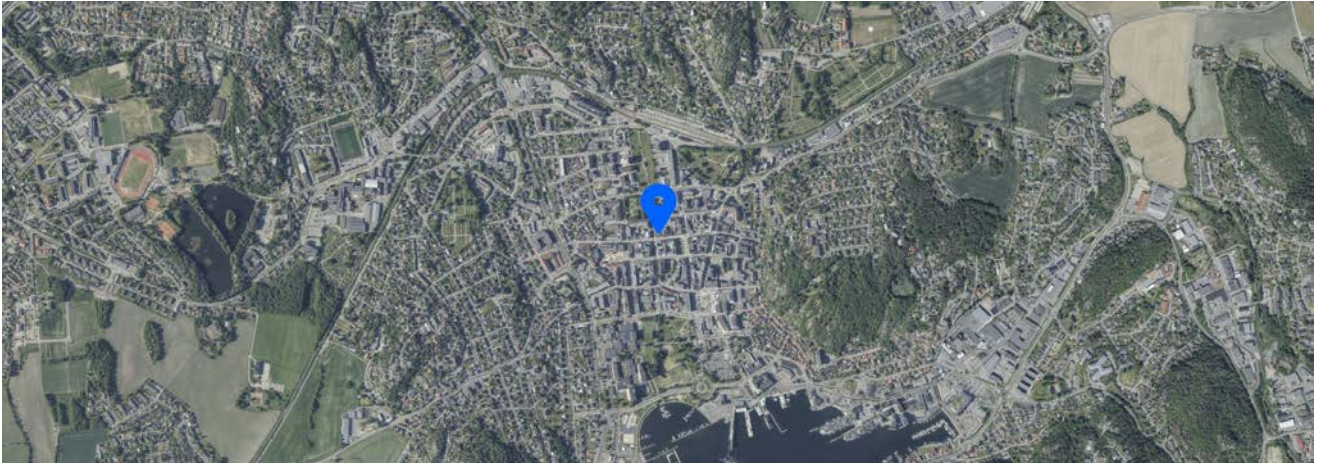


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Kirkegata 5, 3211 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 172, bnr. 163, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 28.11.2024

Oppdragsnr.: 22008-1092

Referansenummer: PG1824

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

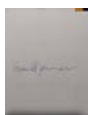


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

KONKLUSJON STANDARD:

Leilighet i 2 etasje i bygård totalrenovert i 1999 - 2001. Det er vinduer med 2 lags glass. malt hovedytterdør og balkongdør, balkong utenfor stuen. Innvendige vegger av malte plater, det er parkettgolv i hele leiligheten. Golvne i entre og stue/kjøkken er byttet for få år siden. innvendige dører er malte glatte, glass i døren mellom entre og stue.

Badet har fliser på vegger og gulv med servantskap, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet er med profilerte fronter av typen Sigdal med laminat benkeplate. Det er komfyr og kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenfrontene er nye.

Det er vannledninger av rør- i- rør system. Varmtvannstanken er på 120 liter og står i kjøkkenskapet.

Leiligheten er sprinklet og det er brannslange i kjøkkenskapet samt et brannslukkingsapparat.

Det er en bod i kjelleren tilhørende leiligheten og egen parkeringsplass i bakgården.

KONKLUSJON TILSTAND:

Leiligheten er hel og i god stand. Vinduene er ny malt utvendig i 2024. Innvendige vegger er malt på strie ell. Hele og pene overflater. Parkettgulvene er hele og pene, det er en fukt skjolde ved kjøkkenet. Gulvet heller litt nedover fra midten av stuen mot kjøkkenet. Døren til det lille soverommet subber i terskelen og bør justeres.

Badet er renoverert i 2024 med nytt golv og ny innredning, toalett og dusjvegger fra 2021. Kjøkkenet har nye fronter, det er litt svelling av benkeplaten på undersiden ved oppvaskmaskinen og benkeskapet under vasken.

Det er ikke tett avslutning av rør-i-rør systemet i kjøkkenskapet, evt lekkasje vann kan renne ut i skapet. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Leilighet - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det golv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører. og dør med glass mellom entre og stue.

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.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vinduene samt en lufteluke på stort soverom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat samt brannslange i kjøkkenskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

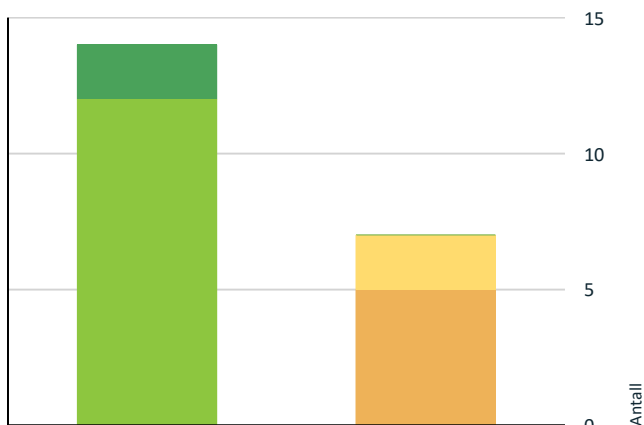
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

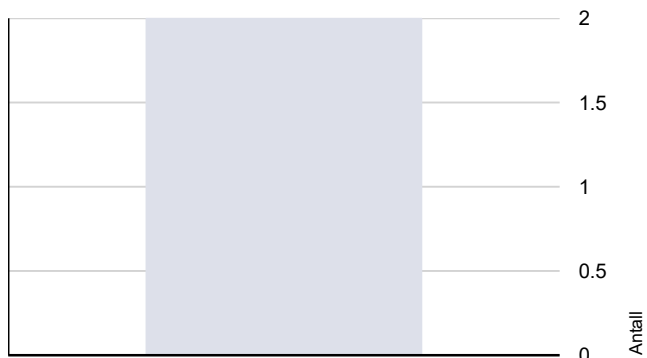
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

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.

Oppsummering av avvik



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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1910

Kommentar

Totalrenovert 1999 - 2001, tatt i bruk fra 2002

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.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



📍 TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

balkong utenfor stuen



INNSENDIG

📍 TG1 Overflater

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



📍 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. og dør med glass mellom entre og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til lite soverom tar i terskelen

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ny innredning med nedfelt servant fra 2024. Toalett og dusjvegger ble byttet i 2021. Opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i lite soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er noe svelling av benkeplate i underkant ved benkeskap og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten kan brukes som den er. fuktskjolden i parketten trenger man ikke gjøre noe med



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke tett overgang for rør i rør systemet i kjøkkenbenken

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra kjøkken og bad, ventilert i vinduene samt en lufteluke på stort soverom.

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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Byttet bryter og lampe på badrom etter befarings. Varmegang i taklampe. PEC Elektro.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Varmgang i taklampe bad, dette er ordnet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat samt brannslange i kjøkkenskap.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

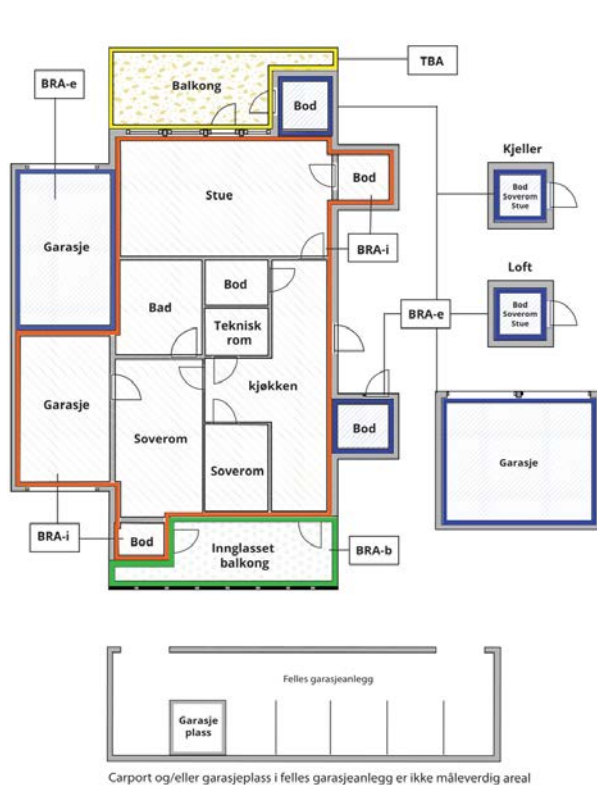
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	5		78	2
SUM	73	5			2
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Kommentar: Skiftet parkett stue og entre mm.

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Daniel Monk Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	172	163		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 5

Hjemmelshaver

Berge Daniel Monk, Andreassen Kari Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2 etasje i bygård i Sandefjord sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrاد: 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/PG1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Kirkegata 5, 3211 SANDEFJORD

27 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 5	Kirkegata 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Andreassen, Kari Helen

Medselger

Berge, Daniel Monk

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.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av toalett og dusjvegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karl J. Svensen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt nye fliser på gulv på baderom. Flis oppå flis.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer i hele bygården ble malt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørvik og Haugen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det hadde vært varmegang i en ledning i en lampe på baderommet. Ny bryter og ny ledning ble satt inn.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pec Elektro AS



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørene i hele bygården ble spylt og renset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det har vært sprekk i gulvflisene på baderomsgulvet. Årsak er ukjent.
De har vært uforandret siden vi kjøpte leiligheten i 2007.

Det er lagt flis oppå flis etter takstmann hadde gjennomgang av boligen i forbindelse med forberedelser til salg.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94095186

Egenerklærings skjema

Name: **Andreassen, Kari Helen**
Date: **2024-11-27**

Name: **Berge, Daniel Monk**
Date: **2024-11-27**

Identification:  Andreassen, Kari Helen

Identification:  Berge, Daniel Monk



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andreassen, Kari Helen
Berge, Daniel Monk

27/11-2024
15:42:25
27/11-2024
15:44:09

BANKID
BANKID

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KIRKEGATA 5

(Vedtatt 1.12.2005 med endringer av 15.4.2009, 18.3.2013, 22.3.17 og 14.2.24.)

FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å forhindre skade på eiendommen og sikre et trivelig bomiljø for beboerne.

GENERELT

Sameieren er ansvarlig for at hans husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer som er gitt adgang til seksjonen.

Brudd på husordensreglene skal rapporteres til styret, som kan gi irettesettelse til sameieren og eventuelt vurdere erstatningsplikt. Eventuelle leietakere kan bli anmodet om å fraflytte seksjonen.

Husordensreglene kan endres ved 2/3 flertall blant sameierne.

INDRE ORDEN

Sameieren har plikt til å holde vanlig orden og ro i sin seksjon. Mellom kl. 24 og kl. 6 skal det være nattero i seksjonen. Ved spesielle anledninger kan det drives selskapelighet i seksjonen utover kl. 24 dersom sameierne av de tilstøtende seksjoner blir varslet i god tid. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy ut fra vinduer og balkonger. Det skal vises hensyn til andre på svalgangene. Grilling kan kun skje med gassgrill eller elektrisk grill, og da slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Av sikkerhet og ansvar for forbipasserende skal blomster og lignende ikke henge ut over fasade og balkonger.

Innvendig avskjerming av balkonger må eventuelt utføres med fargeløst plexiglass.

Vaktmester kan kontaktes for enklere oppdrag, og hans honorar må da betales særskilt av seksjonseieren etter gjeldende satser.

YTRE ORDEN

Oppbevaring av gjenstander som tilhører beboere må begrenses i størst mulig grad på fellesarealer som svalganger, trappeoppgang, trapperepos og felles kjellerrom. Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømmingsveien i tilfelle brann.

Vis hensyn på opphold i svalganger etter kl. 22.00. Løping, sykling og roping på svalgangene bør unngås.

Porten står åpen på vanlig dagtid. Åpningstiden fastsettes av Styret.
Røyking er forbudt i heis, kjeller og trappeoppganger.

Ved dekorering av fellesarealer med for eksempel bilder skal styrets godkjenning innhentes først. Ved dekorering med planter og blomster i fellesareal kreves kun samtykke fra tilstøtende naboer.

Særskilt instruks om kildesortering og avfallshåndtering er alle brukeres ansvar.

HUSDYRHOLD

Sameiet ønsker å begrense dyrehold til et minimum, men åpner for at de sameierne som har et dyr ved innflytting kan beholde det så lenge dyret ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dispensasjoner fra denne regelen vil bare bli gitt rent unntaksvis.

PRIVATE UNDERSKRIFTSKAMPANJER

Beboerne i Sameiet skal skånes for private aksjoner fra en eller annen beboer. Det er bare styremedlemmene som har tillatelse til å spørre beboerne om deres mening, men heller ikke disse kan bruke sitt verv til å ivareta egne, private interesser.

GARASJE

Sameiere som har parkeringsplass, men som ikke har behov for plassen, kan leie ut denne.

Utleie av parkeringsplass skal fortrinnsvis skje til andre sameiere, leietakere eller næringsdrivende i Kirkegata 5, som vil benytte plassen til eget bruk. Utleie kan også skje til nær familie.

Ved utleie til andre enn nær familie og andre sameiere/leietakere/næringsdrivende, skal det søkes om Styrets godkjenning.

Det behøver ikke søkes om Styrets godkjenning ved utlån av plassen til opphold av kortvarig karakter. Med "kortvarig karakter" menes fra timer og dager opp til to sammenhengende uker.

Biloppstillingsplasser skal ikke brukes til lagringsplass over lengre tid.

Gjestesykler, mopeder o.lign. må hensettes på utsiden av porten hvis det ikke er plass i sykkelstativet eller på parkeringsplassen.

LADING AV ELBIL

Sameiet har ikke felles opplegg for lading av elbil.

Vedtekter

for

Sameiet Kirkegata 5

Vedtatt i sameiermøte den 6.juni 2002 med endringer vedtatt i sameiermøte 20.3.2003 og 5.4.2005, i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Endret på årsmøtet 15.2.2018 i henhold til eierseksjonsloven av 16.6.2017.

§ 1 - Navn, forretningskontor, formål

Sameiet Kirkegata 5 (heretter kalt eierseksjonssameiet) har forretningsadresse Kirkegata 5, 3211 Sandefjord.

Eierseksjonssameiet består av 19 tinglyste seksjoner. 15 av disse er boligseksjoner, 4 seksjoner er næringsseksjoner. Seksjoneringen er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 4.januar 2002.

Eierseksjonssameiet er stiftet av seksjonseierne og har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Kirkegata 5, gnr.172, bnr.163 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - Organisering av eierseksjonssameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i eierseksjonssameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv disposisjons- og bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilleggsareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter med tillegg samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er vesentlig ulempe for seksjonseieren, og han skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 - Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Enkelte av disse fordeles på alle seksjonene etter sameiebrøken, mens andre blir belastet de seksjonene det gjelder. Bygningen er bygget og inndelt slik at nærings- og boligseksjonene i størst mulig grad er atskilt. Næringsseksjonene er lokalisert i 1. etasje mens boligseksjonene er lokalisert til etasjene 2 til 5. Fellesutgiftene skal i prinsippet bæres av de seksjonene kostnadene gjelder. Næringsseksjonene har adkomst direkte fra fortau, mens boligseksjonene har adkomst fra felles trapper og heis.

	Næringsseksjoner	Boligseksjoner
1 Bygningsforsikring	I h.t. polise/forh. etter brøk næring (21%)	I h.t. polise/forh. etter brøk bolig (79%)
2 Ytre vedlikehold fasader, vinduer etc.	Etasje 1 forh. brøk næring	Etasje 2-5 forh. etter brøk bolig
3 Vedlikehold av yttertak, renner og nedløp etc.	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
4 Bakgård	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
5 Vedlikehold av balkonger og terrasser		Pr. seksjon bolig (15 enh.)
6 Drift, vedlikehold og renhold av adkomst, heiser, boder		Pr. seksjon bolig (15 enh.)
7 Kabel-TV, ringeklokker, boligalarm etc.		Pr. seksjon bolig (15 enh.)
8 Vedlikehold fortau (snø, strøing og vask)	Pr. seksjon næring (4 enh.)	

9	Forr.førsel, styrehon., revisjon, regnskap, møter etc.	Pr. seksjon næring (4/19)	Pr. seksjon bolig (15/19)
10	Kommunale avg. (vann, avløp, renovasjon)	Komm. sats, eks. renov.	Komm. sats inkl. renov.
11	Fondoppbygging	Etter vedtak	Etter vedtak

Eventuelle andre utgiftsposter føres der de naturlig hører hjemme, eventuelt ut i fra en tilsvarende vurdering. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens to ganger grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført (jfr. § 31 i eierseksjonsloven).

§ 4 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under

den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 6 - Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene. Anvendelse av fondsbetaling og innbetaling følger prinsippene lagt til grunn under § 3.

§ 7 - Registrering av sameiere

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

§ 8 - Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kontinuiteten ivaretas ved at deler av styret overlapper hverandre. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret fungerer som eierseksjonssameiets valgkomite.

§ 9 - Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn.

§ 10 - Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Det skal skrives styreføret.

§ 11 - Om årsmøtet

Den øverste myndighet i eierseksjonssameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon avgir stemme etter sameiebrøken. Flertall regnes etter sameiebrøken.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte, med forslag-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Denne skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 - Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, og det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/3 av stemmene.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen

§ 14 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

§ 15 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

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

§ 16 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 17 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 18 - Revisjon og regnskap

Eierseksjonssameiets eventuelle revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 - Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at eierseksjonssameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra eierseksjonssameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20 - Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Advarsler og pålegg som nevnt ovenfor legges i den postkasse som tilhører den aktuelle seksjon. Hvis ikke annet skriftlig er meddelt fra vedkommende seksjonseier til sameiets styre/administrasjon, ansees advarselen/pålegget å være kommet frem den dag det er lagt i forannevnte postkasse.

§ 21 - Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 22 - Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 23 - Endring i vedtektene

Endringer i vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 - Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Sameiet Kirkegata 5 Protokoll fra årsmøte 2024

Tid: Onsdag 14.februar kl. 18.00.
Sted: Hos Ellen Wang, Kirkegata 5.

1. Konstituering

Møteleder: Tone Bøe Vilseth
Referent: Kari Lise Bjølgerud / Tone Bøe Vilseth
Protokollvitne: Bjørg Frydenberg

Innkallingen ble sendt på epost til seksjonseierne 14 dager før årsmøtet.
Det var ingen saker fra seksjonseierne for behandling på årsmøtet.
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

12 av leilighetene var representert (med til sammen 15 personer), så det var ny rekord og flott oppslutning! Næringsseksjonene og 3 boligseksjoner var ikke representert. Det var ingen fullmakter. Stemmetallet ble fastsatt til 1320 (av 2049).

Vanlig flertall: 661 stemmer
2/3 flertall: 881 stemmer

2. Styrets årsmelding 2023

Årsmeldingen ble sendt til alle på forhånd, og ble derfor ikke lest opp, men møteleder hadde noen tilleggskommentarer.

Sameiet har tradisjon for å ha god likviditet, slik at man til enhver tid kan utføre nødvendige/akutte oppgaver. Det var ellers ingen kommentarer til årsmeldingen.

3. Regnskap 2023

Regnskapet ble gjennomgått av møteleder.

Sameiet har 4 store utgiftsposter som til sammen utgjør ca 2/3 av kostnadene:

- **Fellesstrøm** – til heis, port, belysning utvendig og i kjeller, oppvarming i heis, kjeller samt i noen takrenner. Heisen liker seg ikke i ekstremkulde og oppvarming av denne krever mye strøm. Strømkostnadene har økt 49% på 1 år. Sameiet har fått strømstøtte. Ny strømvtale med Fortum er inngått i håp om å få redusert denne kostnaden.
- **Kommunale avgifter** – disse har økt 31%
- **Kabel-TV** – det vurderes bytte fra Telenor til lokal leverandør.
- **Forsikring** – det vurderes bytte, men det er en større jobb for styret.

Møteleder fortalte at alle sameiets kostnader de siste 3 årene har økt med 44%, mens sameiets inntekter i samme periode kun har økt med 5,6%. Vi har i mange år hatt tilgjengelige midler i vedlikeholdsfond, og vi har nytt godt av styreleders pruting /forhandling på kostnadene.

Vedtak: Regnskapet 2023 ble godkjent.

Vedtak: Dugnadsgodtgjørelse kr. 30 000,- ble godkjent

Vedtak: Underskuddet dekkes av vedlikeholdsfondet.

4. **Budsjett 2024**

Styrets utkast til budsjett 2024 ble gjennomgått og kommentert. Uten større økning av felleskostnader eller ekstra innbetalinger, vil det ikke være mulig å drive med positivt resultat.

Vi ønsker ikke å budsjettere med underskudd når vedlikeholdsfondet er blitt kraftig redusert. Vi har tidligere vedtak på at vedlikeholdsfondet bør ligge på kr. 350 000. Vi trenger mer midler til vedlikehold.

Det er ønskelig å male fasaden fra hjørnet Kongensgate og mot Kirkegata. Pristilbud i 2023 var på ca. kr. 250 000. Det ble poengtert at bygget ikke har vanlig fasade av murpuss. Kostnader til stillas/lift/kommunen pr. jobb tilsier at alt bør tas samtidig. Styret vurderte sommeren 2023 at vinduene var mer prekkert enn fasaden. Innkjøp av glasslister samt maling av disse er utført. Resterende må skiftes og mange vinduer må males, ellers vil vinduene råtne. Det var enighet om å øke felleskostnader og vedlikeholdsfondet.

Vedtak: En engangsinnbetaling på kr. 200 000,- skal betales i mai. Beløpet fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier kan velge å dele beløpet i to innbetalinger, slik at det gis rom for fleksibilitet. Den siste innbetaling skal skje SENEST innen 1.september 2024.

Fakturaer sendes ut etter påske. Manglende innbetalinger purres fra 2.september.

Vedtak: Fellesutgiftene øker 10% fra juli -24.

Porten ble i oktober kjørt ned av brøytefirmaet, og vi var uten port i 2 måneder. Kostnader til ny port gikk på brøytefirmaets ansvarsforsikring. Dette ble håndtert fint, selv om Styret ikke er fornøyd med snøbrøytingen. Vi har fått en lettere og mer driftssikker port. Åpningstidene på porten ble diskutert og utvidet.

Vedtak: Åpningstid port skal være kl. 6.30 – 17.00 på hverdager.

Styret vil gjerne ha innspill på vedlikehold, da Styret ikke har oversikt over alt på vinduer og balkonger etc. Send SMS eller epost til styret. Styret oppfordrer beboerne til å bidra mer for å spare kostnader.

5. **Valg**

Styrets leder og nestleder ønsket ikke gjenvalg på sine funksjoner. Styret fikk følgende sammensetning:

Rune Nørgaard, styreleder, valgt for 2 år.

Linn Charlotte Heier, nestleder, valgt for 2 år.

Ellen Wang – styremedlem, valgt for 1 år

Kari Andreassen, varamedlem, 1 år gjenværende funksjonstid.

Thore Jan Lund, varamedlem, valgt for 2 år.

Avtroppende styreleder Tone Bøe Vilseth fikk blomster for sin innsats gjennom mange år. Ellen sa seg villig til å bidra for å sikre kontinuitet en kort tid fremover.

6. **Endring av tekst i husordensregler**

Styrets forhåndsutsendte forslag om endring av teksten ble enstemmig vedtatt.
Vedtak: «Porten står åpen på vanlig dagtid. Åpningstiden fastsettes av Styret.»

7. **Eventuelt**

Kamera – For å forebygge tyveri/innbrudd er det satt opp 2 kameraer, ref vedtak på forrige Årsmøte. Opptakene vil automatisk bli slettet etter 30 dager. Alle må da umiddelbart gi beskjed til Rune Nørgaard dersom man oppdager noe mistenkelig. På kveld/nattestid bør alle som bruker porten påse at den lukkes - uten at uvedkommende sniker inn.

Eierskiftegebyr – Styret har besluttet at det fra 1.1.24 skal betales eierskiftegebyr kr. 2 500,- ved overdragelser, for bl.a. å dekke skilt til postkasse og heis. Det er allerede bestemmelse om det i vedtektene. Ingen hadde innvendinger til dette. Det ble også foreslått og vedtatt at nye leietakere skal betale kr. 1 500,- fra 1.3.24. Oppdaterte Husordensreglene og Vedtekter sendes til alle seksjonseiere snarest.

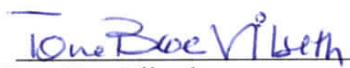
Digitalt arkivskap – Linn orienterte om det, men løsningen er ikke ferdig. Den skal i første omgang gjelde internt i styret for å lette informasjons-flyten.

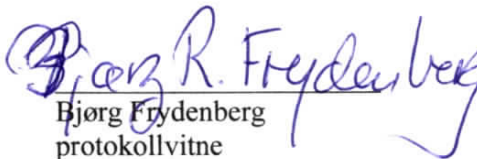
Bytte til **Sandefjord Bredbånd** – Rune orienterte om at det evt blir en jobb i hver leilighet med kabler og utstyr. Det blir grunnpakke internett + TV, eller man kan velge bare bredbånd og får da høyere hastighet. Bindingstiden er 5 år. (Telenor har 3 års bindingstid.) Er det prisgaranti i disse 5 årene? Sandefjord Bredbånd vil kanskje gi raskere service enn Telenor? Nærmere informasjon sendes ut. Det kom klage på at varmpumpen til næringsdelen bråker. Mulig de trenger vedlikehold? Wegger må kontaktes umiddelbart.

Papp – Alle beboerne ble bedt om å brette all papp (fra hver minste vinkartong) og sette dette rett inn i kjellerinngangen. Vi trenger ikke å betale vaktmester for det!

Det ble servert kaffe og kaker.

Sandefjord, 20.februar 2024


Tone Bøe Vilseth
møteleder


Bjørg Frydenberg
protokollvitne

Sameiet Kirkegata 5

BUDSJETT 2024

Konto		Regnsk. 2022	Budsj.2023	Regnsk.2023	Budsj.2024
3100	Fakturerte fellesutgifter	628716	628700	664104	834000
3190	Utbytte	9324		9694	0
8050	Renteinntekter	2540	1000	3278	2000
	Sum inntekter	640580	629700	677076	836000
5400	Arbeidsgiveravgift	1269	1500	1692	2000
6320	Kommunale avgifter	95399	124000	126150	135000
6340	Fellesstrøm	80652	100000	120978	150000
6350	Heis	61475	40000	14682	35000
6370	Vaktmester	47882	50000	46113	54000
6375	Snørydding	25375	25000	33059	35000
6360	Septik	8044	8500	12834	10000
6361	Renh./matteskiift/spyling	12975	15000	13596	15000
6600	Reparasjoner/vedlikehold	188123	250000	217285	105000
6705	Dugnadsgodtgjørelse	20000	30000	30000	30000
6720	Forretningsførsel	42500	45500	45500	47600
6875	Kabel TV/bredbånd	64021	68500	73573	85000
7500	Forsikring	87346	94600	94580	106000
6395	Planter og jord	7900	8000	7017	9000
6550	Andre kostnader	11255	10000	354	10000
7780	Bankgebyr	1244	1500	1419	1500
6860	Møtekostnader	3821	5000	2730	5000
	Sum utg.	759281	877100	841562	835100
2181	Vedlikeholdsfond	118701	247400	164486	900
	Sum utg. og fond	640580	629700	677076	836000

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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.
- Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer



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”

Retts 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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kirkegata 5, 3211 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

TOR ANDRÉ SELÅSDAL | Avdelingsleder | Eiendomsmegler | **411 07 374**

tor.andre.selasdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46

95 30 03