

Hjertnespromenaden

SENTRUM / SØEBERG



Prisantydning: **kr 4 300 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Selveierleilighet (108 m² BRA-i) med innglasset balkong | Heis | Behov for modernisering| Nærhet til "alt"!

OMRÅDE

SENTRUM / SØBERG

ADRESSE

**Hjertnespromenaden 25B, 3211
SANDEFJORD**

Prisantydning

kr 4 300 000,-

Fellesgjeld: **kr 86 180,-**

Omkostninger: **kr 120 550,-**

Totalpris: **kr 4 506 730,-**

Fellesutgifter: **kr 5 412,-**

BRA-i: 108 m²

BRA-b: 10 m²

BRA Total: 118 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 6967.8 m²



Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

905 69 991

stian.brendsrod@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord

Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord

46 95 30 03

sormegleren.no

HJERTNESPROMENADEN 25B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 165, bnr. 200, snr. 54
i Sandefjord kommune.

Areal

BRA - i: 108 m²
BRA totalt: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 108 m² Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, 2 bad og vaskerom.

BRA-b: 10 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

6967.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med belegningsstein.

Beliggenhet

Eiendommen ligger populært i Sandefjord sentrum, med togstasjon og bussholdeplass kun omtrent 5 min gange fra boligen. Alle fasiliteter ligger innen gangavstand, slik som butikker, skoler, barnehager og flotte friluftsområder. Det er blant annet kort vei til turområdet i Preståsen, hvor du kan benytte trapp eller vei opp til en utsiktsplass med flott utsikt over by og fjord. Rett bortenfor ligger Brydedammen, et kunstig tjern med fine turstier rundt. På Aagards plass ligger det et hyggelig bakeri, KIWI, Kid interør m.m. og hit er det kort gangavstand. Til Hvaltorvet er det få minutters gange.

Det er også kort vei til den vakre Hjertnesskogen, her er det fine gangveier og stier som leder deg til flotte steder med panoramautsikt over Indre Havn.

Sandefjord fremstår som en idyllisk sommerby med gode restauranter, fjorden, skulpturpark og flotte badeplasser. Byen er et eldorado for vannsport, og for golfentusiaster byr Sandefjord Golfklubb på 18-hulls golfbane på Marum, få kilometer utenfor byen. Marum har også flotte skiløyper vinterstid. Videre har Sandefjord kommune over 45 km med kyststier

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 skyvebalkongdør i malt tre. Innglasset balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd leiligheten.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, 2 bad og vaskerom.
Innglasset balkong.

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 02.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

KONKLUSJON STANDARD:

Leilighet i 2 etasje i bygård fra 1988. Det er vinduer med 2 lags glass, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør, innglassetbalkong utenfor stuen. Innvendige vegger av malte plater, det er 3 stavs eikeparkettgulv i hele leiligheten. Innvendige dører er malte glatte, glass i døren mellom entre og stue. Det er peis med innsats i leiligheten Leiligheten har to bad. Det ene har fliser på vegger og gulv, det andre har kun fliser på gulvet og malte plater på veggene. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger. Kjøkkenet er med svakt profilerte fronter med laminat benkeplate. Det er komfyr og kjøøl/ frysenskap og oppvaskmaskin.

KONKLUSJON TILSTAND:

Leilighet med noe oppussings behov. Vinduene er eldre og flasser i malingen utvendig. Vinduene er også litt vanskelige å åpne og lukke. Parkettgulvene er stort sett hele og pene, men det er fukt skader på kjøkkenet og utenfor det ene badet. Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran peisen Badene er gamle og bør totalrenoveres. Vaskerommet har vinylbelegg av nyere dato. Det er avtrekk, men ikke spalte under døren eller ventil for tilluft. Kjøkkenet flasser i overflatene på skap og skuffer og har en del slitasje.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell - Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell - Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er eldre og værslitte

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Parketten ved bad 1. er oppsprukket etter tidligere fuktskader. Det er også fuktskader i parketten på kjøkkenet.

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.

Det er over 15 mm avvik på høyden i soverom og stue, lavest mot øst.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon - Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe fuktskader ved kjøleskap. Innredningen flasser på overflaten.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

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

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.

Leiligheten overtas slik den fremstår på visning.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet: Telenor

Parkering

Det følger IKKE med garasje eller parkeringsplass. Parkeringsplass kan leies av AIMO Park AS som driver garasjeanleggene i Sæberg.

Forsikringsselskap

IF forsikring

Polisenummer

SP5724742

Diverse

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Peis i stuen ellers elektrisk oppvarming.

- Opplysninger fra feier -

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd boligen, og har således ingen opplysninger rundt dette. Lede opplyser om et strømforbruk på tilsvarende type boliger estimeres til 15-16.000 kWh i året. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

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

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

56/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres hvert kvartal og inkluderer:

- Kommunale avgifter, Telenor TV og internett (50Mb), varmt vann
- Andel av driftsutgifter i Sameiet Søebergkvartalet som dekker vaktmester, lys, varme og renhold i fellesarealer, korridorer o.l., renovasjon, heis, bygningsforsikring og serviceavtaler.
- Renter og avdrag på lån opptatt av Sameiet er også inkludert i fellesutgiftene.

Styreleder opplyser om følgende:

* kr. 2.428,- i renter og avdrag pr. kvartal neste år. Det fordeler seg som følger:

Renter – kr. 1.416,-

Avdrag – kr. 1.012,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 412

Andel Fellesgjeld

Kr 86 180

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

27.11.2024

SAMEIET

Sameienavn

Interesselaget For Boliger i Sjøbergkvartalet

Organisasjonsnummer

996456005

Om sameiet

Sjøbergkvartalet er organisert som følger:

Sameiet er i dag organisert i 112 næringsseksjoner, hvorav Sjøbergkvartalet ANS eier 111 seksjoner, ca. 70%, Circle K Norge AS 1 seksjon, ca. 5%, og 54 seksjoner eies av enkeltstående beboere, 25%. Borg Forvaltning AS forvalter samtlige næringsseksjoner på vegne av Sjøbergkvartalet ANS, mens Circle K forvalter sin egen. De 54 bolig-seksjonene er samlet i Interesselaget for Boliger (org.nr. 996 456 005), som forvaltes av sitt eget styre. En representant for Interesselaget sitter også i styret for Sameiet.

Felleskostnadene for drift og vedlikehold er i stor grad fordelt etter den %-andelen som er oppgitt over.

Interesselaget for boliger i Sjøbergkvartalet er et interesselag for de 54 leilighetene som er eid av enkeltstående personer. Alle leilighetene er pliktig til å være medlem av interesselaget.

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer:

Sjøbergkvartalet er bygget i 1983 og har følgelig løpende vedlikehold deretter. Det må påregnes tilleggskostnader ved større vedlikeholdsarbeider. Det er gjennomført rehabilitering av fasadevegg mot Sjøberggt. i 2016, mot Dronningensgt. i 2017, og en fasade mot torget ble rehabilitert høsten 2018. En del av fasaden mot torget på motsatt side (over restaurant Chili) er ferdig rehabilitert høsten 2019 og våren 2020.

Det pågår utbedringer av utearealet ved innganger til Hjertnespromenaden 25 A/B som også er en del av Sjøbergkvartalet. Dette arbeidet skal være avsluttet før jul 2024. Interesselagets andel av kostnadene er dekket av likvide midler.

Det er i tillegg kjent at torget mellom de to byggene har vannlekkasjer over garasjelegget, men det er ikke noe som trenger større utbedring umiddelbart. Måleutstyr er montert for å følge utviklingen, og ett sluk ble åpnet i høst for å sjekke status der.

Det er planlagt rehabilitering av torget etterhvert, og et forprosjekt er gjennomført.

Det er også planlagt utskifting/oppgradering av heiser i årene som kommer. Sameiet v/forvalter jobber med å innhente priser og vurderinger av status på heisene.

Alle korridorer/fellesarealer er pusset opp ila. våren 2019.

- Styreleder (Liv // 918 54 930) -

Usikker på evt. andre økninger pr. nå, men det kan muligens komme justeringer. Faktura for husleie i 1. kvartal -25 vil bli sendt ut i slutten av januar.

Lånebetingelser fellesgjeld

- Sameiet har tatt opp et lån på kr. 20 mill. i forbindelse med rehabilitering av fasadene. Den nominelle renten er 7,140% pr. dato, og nedbetalingstiden er 20 år fra 2017. Interesselagets andel er 25% dvs. kr. 5 mill. og løpende renter og avdrag belastes hver seksjonseier gjennom felleskostnadene i husleien.
- Det er ikke anledning til å løse inn seksjonseiers andel av felleslån.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ingen sikringsordning. Den enkeltes mislighold av betaling av felleskostnader vil nødvendigvis medføre en fordeling av disse kostnadene på de andre seksjonseiere.

Regnskap/budsjett

- Årsresultat -

Budsjett (2024): kr. - 704 032,-

Resultat (2023): kr. 982 767,-

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsoppgaven.

Økonomi (ref. Årsberetning 2023)

Regnskapet viser et positivt resultat på kr. 982.767,- etter finansposter. Grunnen til dette er kreditering av for mye innbetalte felleskostnader til Sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr som medfølger eier ved innflytting, men ikke nyanskaffelse av dyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sameiet Søbergkvartalet

Eierskiftegebyr

Kr 3500

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/165/200/54:

19.12.1983 - Dokumentnr: 8839 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET

ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESPRIS SENERE

ETTER 90% AV VERDITAKST
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
SØEBERGKVARTALE SAMEIE
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1983 - Dokumentnr: 8839 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 166 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.12.1983. Brukstillatelsen gjelder leiligheter, gjenstående arbeid: Ingen ting nevnt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor, bensinstasjon, gangvei og kjørevei, tilhører reguleringsplan Skiringss.v,Dronn.gt,Hjertnespro,Sfj.v, datert 21.06.1979. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

- Sentrumsformål, nåværende
- Byromstrategi 1 - Innhold utbyggingsavtale

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Rasfare, skredfare gul sone, rød sone, flomfare og krav vedrørende 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 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 4 300 000

Totalpris

Kr 4 506 730

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000,00 (Prisantydning)

86 180,00 (Andel av fellesgjeld)

4 386 180,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

109 650,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 650,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

120 550,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 496 830,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 506 730,00 (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 avvikle 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 rettshjølpsforsikring 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 1,45 % inkl. mva. i provisjon.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 117 800,00,- 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

Nicholas Feen

Oppdragsansvarlig

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

stian.brendsrod@sormegleren.no

Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

stian.brendsrod@sormegleren.no

Tlf: 905 69 991

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27

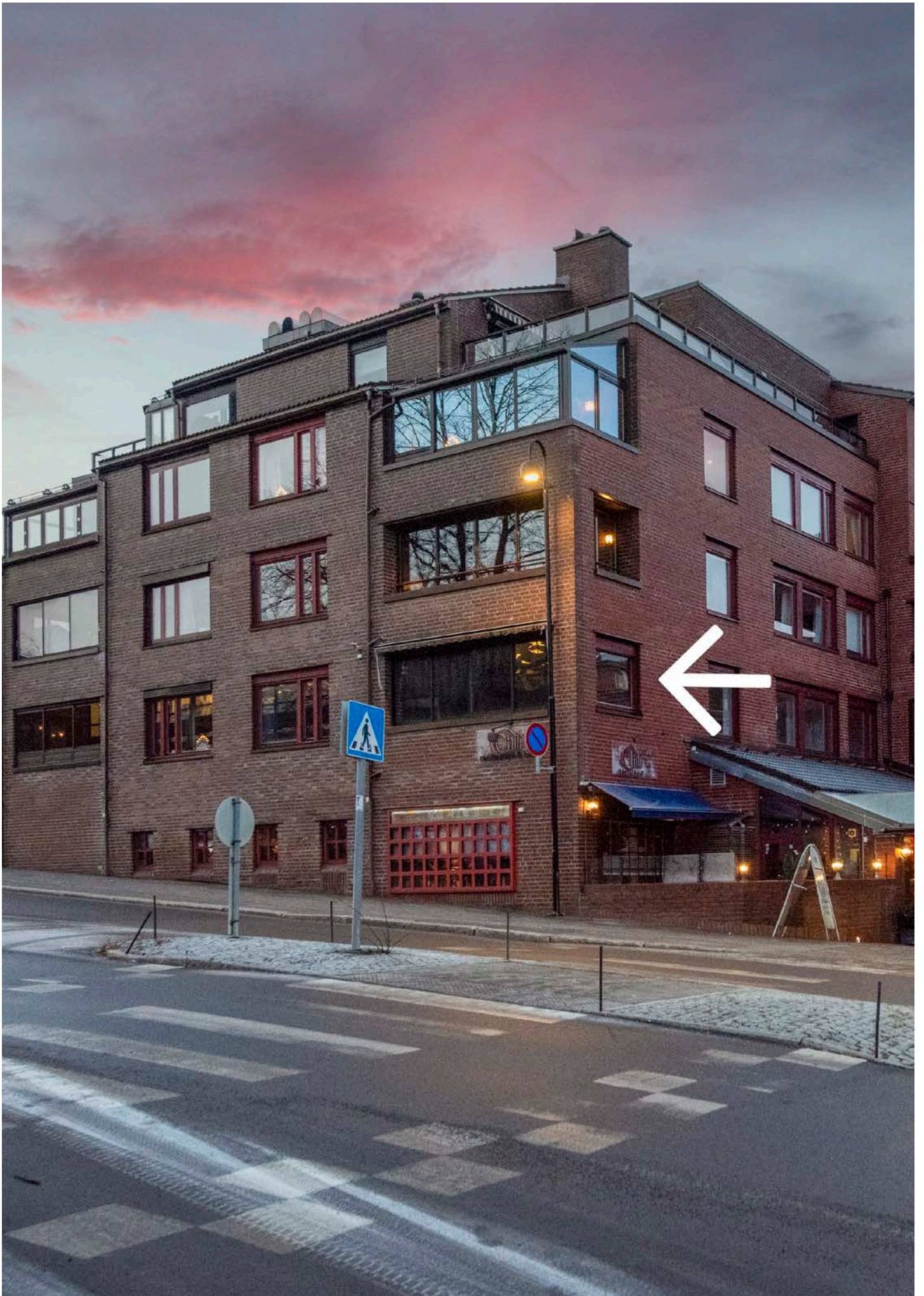
3210 Sandefjord

Tlf: 469 53 003

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.12.2024



- Velkommen til Hjertnespromenaden 25 B -







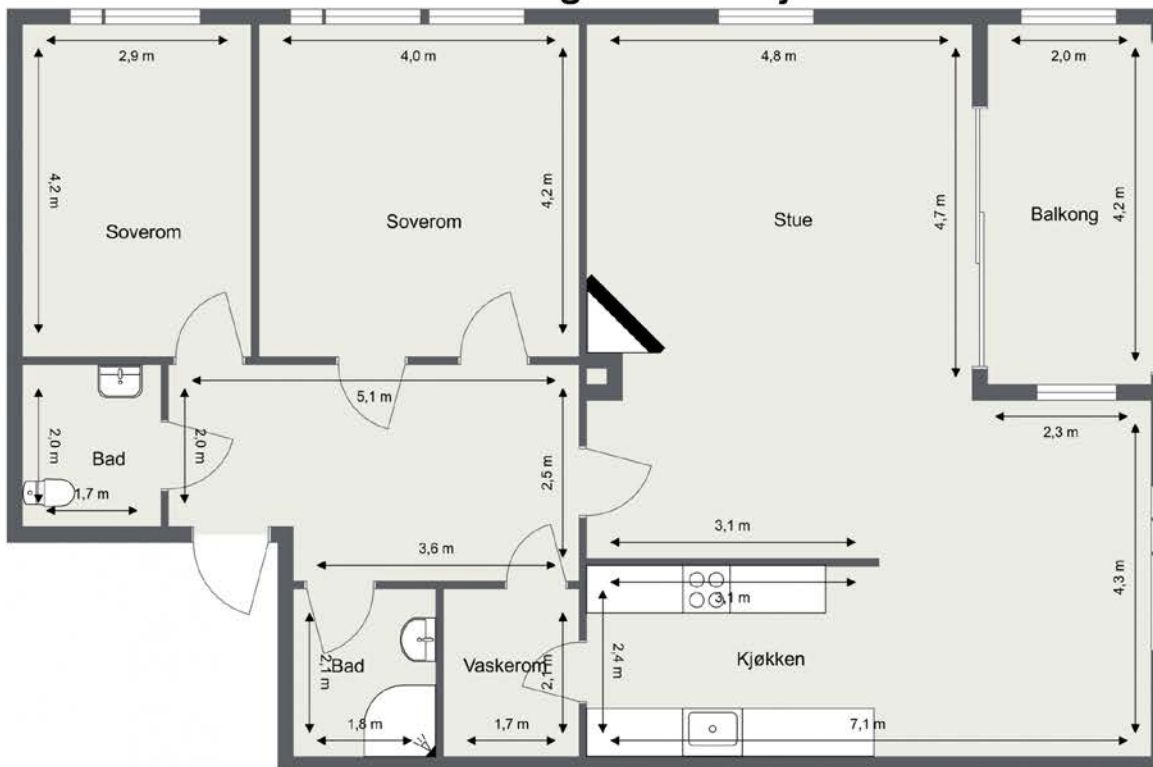






Hjertnespromenaden 25 B

Leilighet 2 etasje.



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.





Nabolagsprofil

Hjertnespromenaden 25B - Nabolaget Myra/Aagaard - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandefjord rådhus Linje 01, 134	1 min 0.1 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	11 min 0.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	13 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min
Siktesøya brygge Linje 282	28.3 km

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	17 min 1.3 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	25 min 1.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 1.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

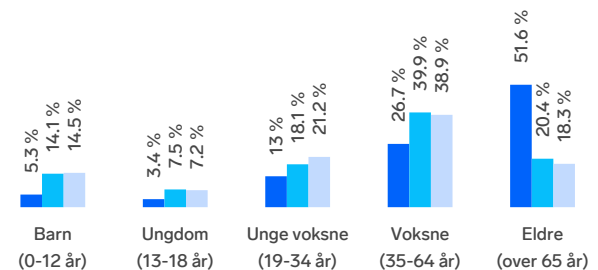
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra/Aagaard	1 294	979
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	12 min 0.8 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 0.9 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare


Joker Tomta	5 min
Spar Hvaltorvet	6 min




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

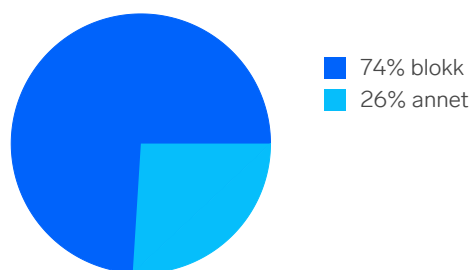
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Badeparken kunstgressløkke
Ballspill 3 min 
0.2 km
-  Byskolen ballbane
Ballspill 6 min 
0.4 km
-  Pro Gym Sandefjord 11 min 
-  EVO Sandefjord Vest 13 min 

Boligmasse







«I sentrum men likevel ikke et område med mye støy.»

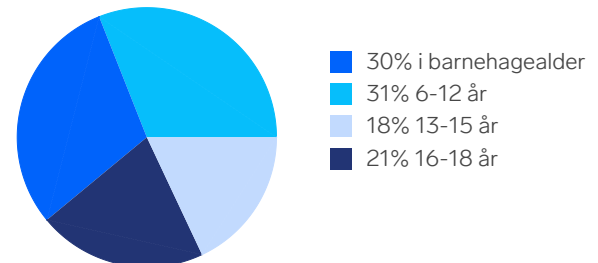
Sitat fra en lokalkjent



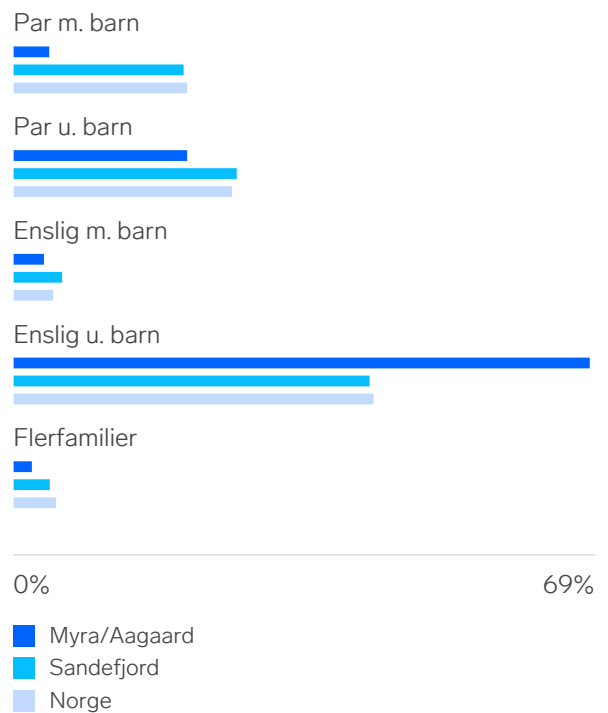
Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 7 min 
-  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

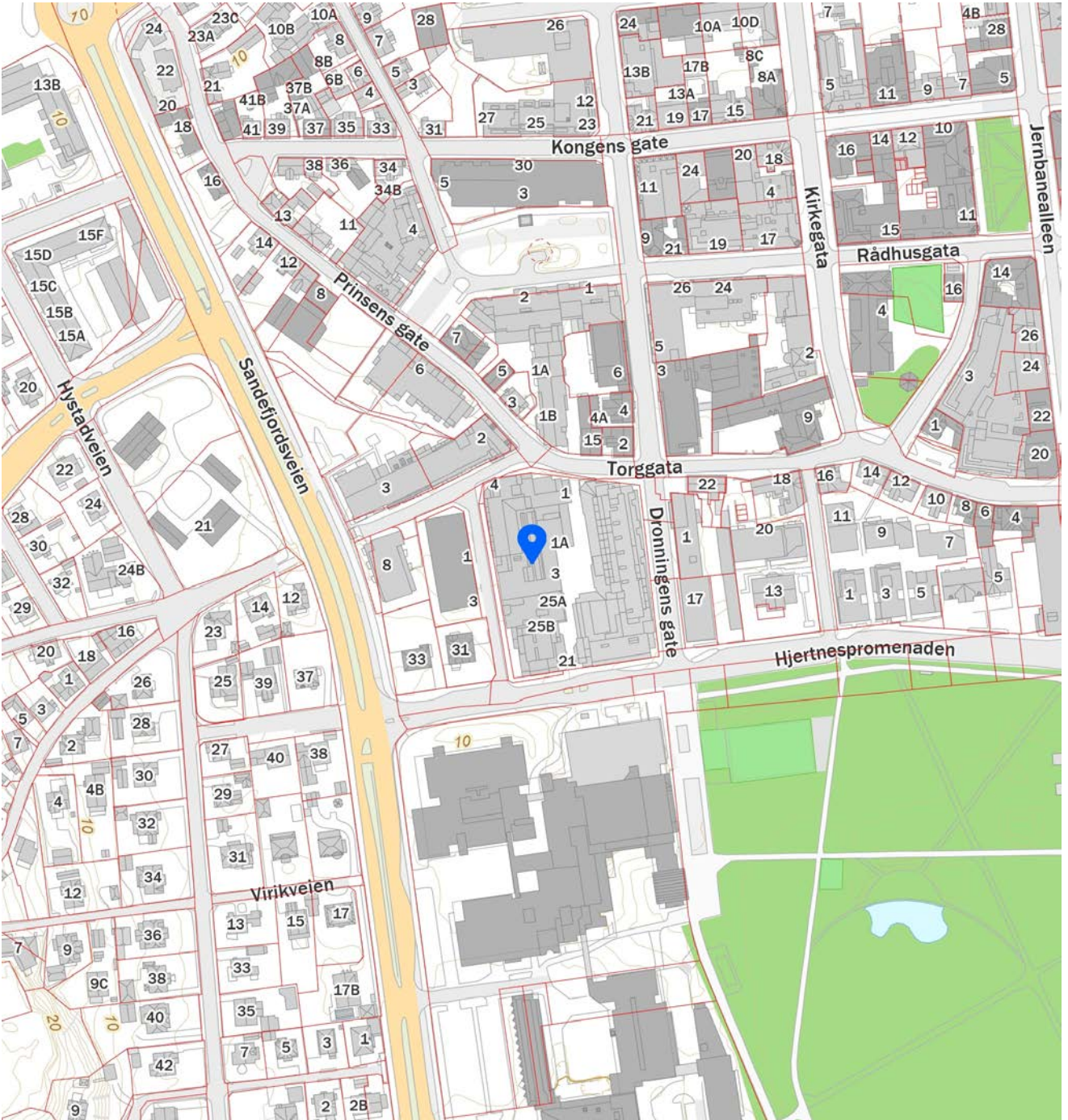
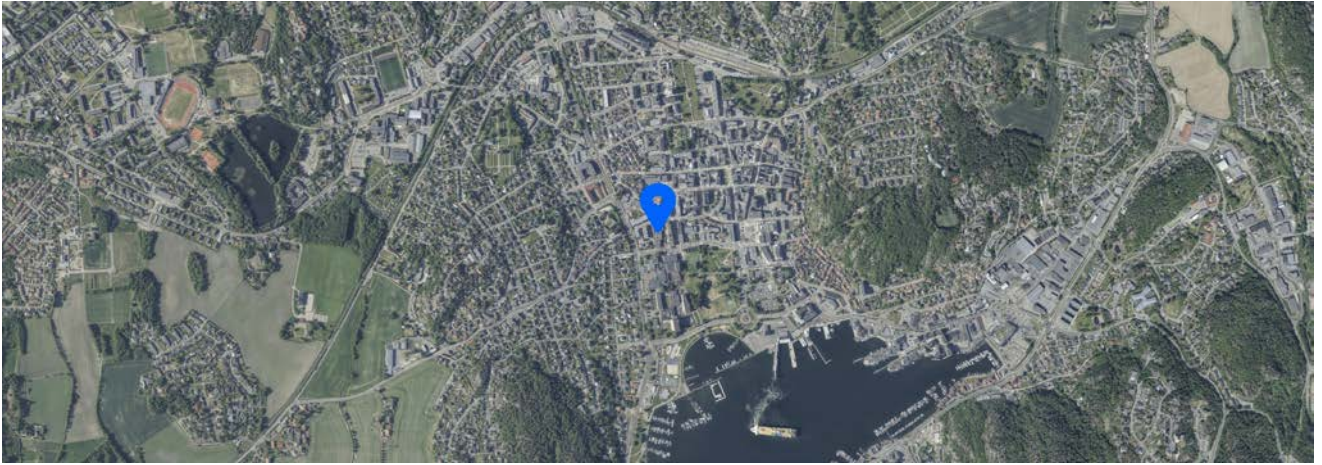


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%



Tilstandsrapport

📍 Hjertnespromenaden 25 B, 3211 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 165, bnr. 200, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 22008-1098

Referansenummer: CY1327

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen

Vår ref:



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

Norsk takst

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

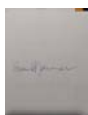


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 fra 1988. Det er vinduer med 2 lags glass. malt hovedytterdør og skyvebalkongdør, innglassetbalkong utenfor stuen. Innvendige vegger av malte plater, det er 3 stavs eikeparkettgolv i hele leiligheten. innvendige dører er malte glatte, glass i døren mellom entre og stue. Det er peis med innsats i leiligheten
Leiligheten har to bad. Det ene har fliser på vegger og gulv, det andre har kun fliser på gulvet og malte plater på veggene. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte vegger.
Kjøkkenet er med svakt profilerte fronter med laminat benkeplate. Det er komfyr og kjøøl/ fryseskap og oppvaskmaskin.

KONKLUSJON TILSTAND:

Leilighet med noe oppussings behov. Vinduene er eldre og flasser i malingen utvendig. Vinduene er også litt vanskelige å åpne og lukke. Parkettgulvene er stort sett hele og pene, men det er fukt skader på kjøkkenet og utenfor det ene badet. Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran peisen. Badene er gamle og bør totalrenoveres. Vaskerommet har vinylbelegg av nyere dato. Det er avtrekk, men ikke spalte under døren eller ventil for tilluft. Kjøkkenet flasser i overflatene på skap og skuffer og har en del slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. innglasset balkong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater på glassfiberstrie. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er parkeringshus under bygget. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Innvendig har boligen malte glatte dører, og dør med glass til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukkingsapparat, veldig gammel røykvarsler som bør byttes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

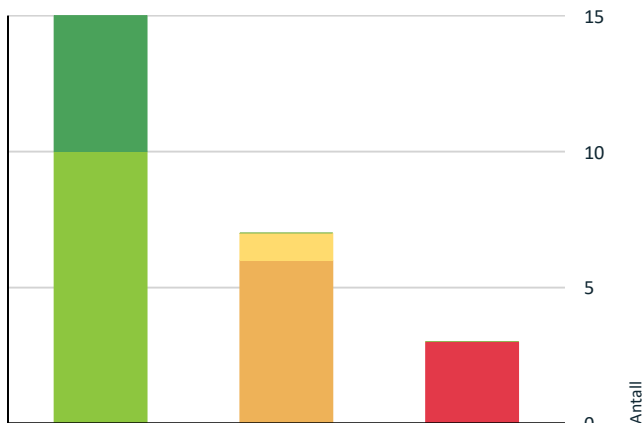
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

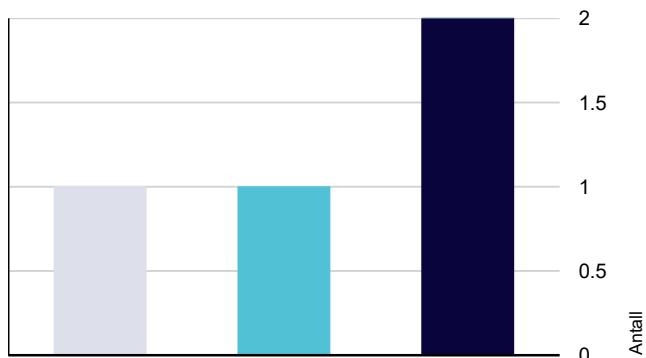
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er eldre og værslitte

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater på glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten ved bad 1. er oppsprukket etter tidligere fuktskader. Det er også fuktskader i parketten på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om ønskelig kan man skifte noe parkett.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 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.

Det er over 15 mm avvik på høyden i soverom og stue, lavest mot øst.

Konsekvens/tiltak

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



📍 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er parkeringshus under bygget.

📍 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, og dør med glass til stue.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

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



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe fuktskader ved kjøleskap. innredningen flasser på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



TE1 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.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat,

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

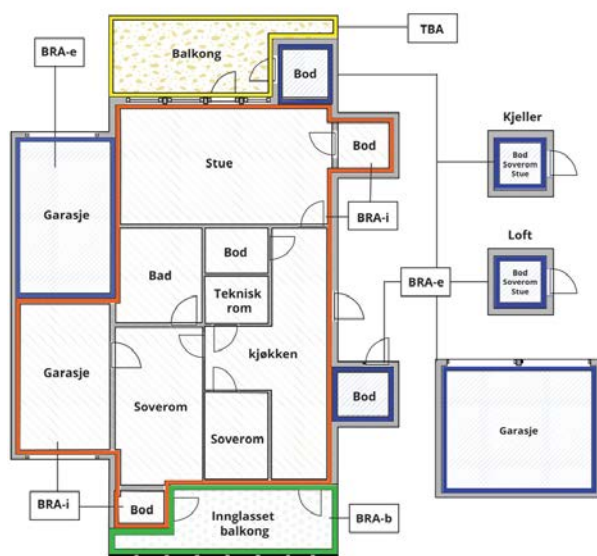
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108		10	118	
SUM	108		10		
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Gang , Soverom , Bad 2, Soverom 2, Stue , Kjøkken , Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	165	200		54	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjertnespromenaden 25 B

Hjemmelshaver

Feen Nicholas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2 etasje i nærings og boligbygg 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY1327>

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

Hjertnespromenaden 25B, 3211 SANDEFJORD

25 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hjertnespromenaden 25B

Postadresse

Hjertnespromenaden 25B

Enhetsnummer

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?

2023

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

annet, ..

Informasjon om selger

Hovedselger

Feen, Nicholas

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

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

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

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

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

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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 94298581

Egenerklærings skjema

Name

Feen, Nicholas

Date

2024-11-25

Identification

 Feen, Nicholas



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

Egenerklærings skjema

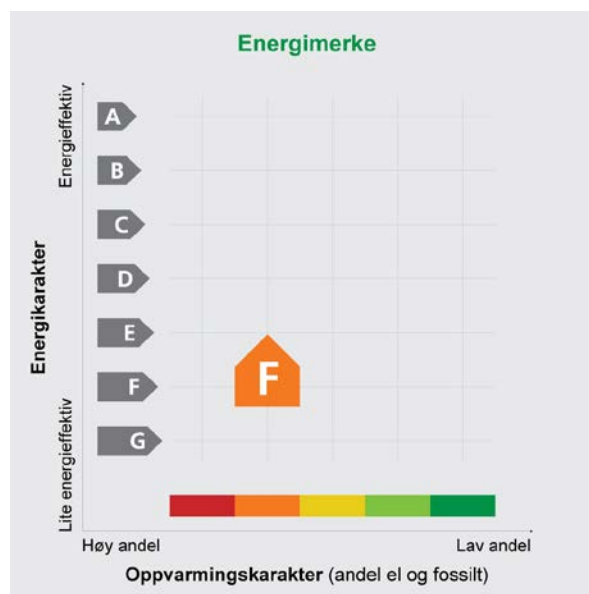
Signed by:

Feen, Nicholas

25/11-2024
08:52:12

BANKID

Adresse	Hjertnespromenaden 25 B
Postnr	3211
Sted	Sandefjord
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	165
Bnr.	200
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-961820
Dato	11.01.2019



Innmeldt av Pål Henning Strandskog

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1983

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 118

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjertnespromenaden 25 B

Postnr/Sted: 3211 Sandefjord

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.01.2019 14:09:45

Energimerkenummer: A2019-961820

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Pål Henning Strandskog

Gnr: 165

Bnr: 200

Seksjonsnr: 54

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



ODR/RN

BEGJÆRING
OM
OPPDELING I EIERSEKSJONER

DAGBOKFØRT
198303 08839
BYFOGDEN I
SANDEFJORD

Begjæring om oppdeling av eiendommen Sjøbergkvartalet, Sandefjord, i eierseksjoner

1. Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Sjøbergkvartalet, Sandefjord, begjærer herved eiendommen oppdelt i 166 eierseksjoner overensstemmende med nedenstående fordelingsliste og vedlagte tegninger.
2. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet eller rom m.v. som fremgår av nedenfornevnte fordelingsliste med vedlagte tegninger, som således er tillagt vedkommende seksjon.
3. De arealer som på vedlagte tegninger er gitt betegnelsen A, er fellesareal for næringsseksjonene. Videre er de fellesarealer som er gitt betegnelsen B, fellesareal for boligseksjonene.

Dog skal de enkelte seksjonseiere (og brukere) ha gjensidig rett til atkomst over de fellesarealer som det er nødvendig å benytte som atkomst til den aktuelle seksjon. For øvrig har hver seksjon rett til bruk av boder og andre fellesarealer etter sameiets anvisning til enhver tid. Sameiet har senere rett til å foreta omdispeneringer når det gjelder bruken av fellesarealene.

4. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon for et beløp av kr. 15.000.-.

Overnevnte panterrett skal være prioritert etter 90% av den første tinglyste overdragelsessum vedrørende seksjonen. Senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådets takstmenn. Pantretten skal, nå som senere, være uten opptrinnsrett.

Ved vesentlig mislighold fra seksjonsinnehaver (eller fra den som disponerer vedkommende seksjon), kan sameiet pålegge innehaveren å fravike seksjonen.

Rett de på bekræftes
Odd R. Rasmussen
Knut Johansen

2

6. De enkelte seksjonsinnehavere har rett og plikt til å være medlem av Sjøbergekvarartalet sameie og herunder rette seg etter vedtekter og husordensregler og de vedtak som blir fattet vedrørende sameiet til enhver tid.
7. I tilslutning til ovenstående pkt. 1 begjæres således eiendommen delt opp i henhold til følgende fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Formål	Areal i m ²	Eierandel
1		2.u	G	2.325	920/10.000
2		1.u	G	710	280/10.000
3		1.u	G	3.210	1.270/10.000
4		1.u-1-2-3	SN	3.418	1.640/10.000
5		1.u-1-M	SN	1.321	523/10.000
6		1	N	166	74/10.000
7		1	N	141	63/10.000
8		1	N	63	30/10.000
9		1	N	64	31/10.000
10		1	N	27	13/10.000
11		1	N	134	64/10.000
12		1	N	134	64/10.000
13		1	N	229	110/10.000
14		1	N	100	48/10.000
15		1	N	101	49/10.000
16		1	N	36	17/10.000
17		1	N	80	39/10.000
18		1	N	65	31/10.000
19		1	N	42	20/10.000
20		1	N	43	21/10.000
21		1	N	216	104/10.000
22		1	N	432	205/10.000
23		1	N	31	15/10.000
24		1	N	124	60/10.000
25		1	N	98	48/10.000
26		1	N	76	37/10.000
27		1	N	49	20/10.000
28		1	N	48	23/10.000
29		1	N	52	25/10.000
30		1	N	47	24/10.000

3

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Formål	Areal i m ²	Eierandel
31		1	N	112	54/10.000
32	101	M	B	80.7	40/10.000
33	102	M	B	74.5	38/10.000
34	103	M	B	74.5	38/10.000
35	104	M	B	74.5	38/10.000
36	105	M	B	104.3	50/10.000
37		2	N	138	66/10.000
38		2	N	321	150/10.000
39		2	N	14	7/10.000
40		2	N	14	7/10.000
41		2	N	14	7/10.000
42		2	N	14	7/10.000
43		2	N	14	7/10.000
44		2	N	14	7/10.000
45		2	N	14	7/10.000
46		2	N	14	7/10.000
47		2	N	14	7/10.000
48		2	N	14	7/10.000
49		2	N	14	7/10.000
50		2	N	14	7/10.000
51		2	N	14	7/10.000
52		2	N	14	7/10.000
53		2	N	14	7/10.000
54	219	2	B	119.5	56/10.000
55	201	2	B	122.4	57/10.000
56	202	2	B	101.1	49/10.000
57	218	2	B	71.7	37/10.000
58	217	2	B	64.8	34/10.000
59	216	2	B	91.3	45/10.000
60		2	N	86	41/10.000
61		2	N	48	23/10.000
62		2	N	52	25/10.000
63		2	N	63	30/10.000
64		2	N	179	86/10.000
65		2	N	207	101/10.000

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Formål	Areal i m ²	Eierandel
66		2	N	25	12/10.000
67		2	N	39	19/10.000
68		2	N	16	8/10.000
69		2	N	30	15/10.000
70		2	N	27	13/10.000
71		2	N	18	9/10.000
72		2	N	70	34/10.000
73		2	N	25	12/10.000
74		2	N	20	10/10.000
75		2	N	18	9/10.000
76		2	N	34	17/10.000
77		2	N	17	8/10.000
78		2	N	18	9/10.000
79		2	N	167	80/10.000
80		2	N	94	45/10.000
81		2	N	94	45/10.000
82		2	N	65	31/10.000
83		2	N	85	41/10.000
84		2	N	124	60/10.000
85		2	N	40	19/10.000
86		2	N	40	19/10.000
87	317	3+4	B	161.1	72/10.000
88	318	3+4	B	141.4	64/10.000
89	319	3+4	B	140.0	64/10.000
90	320	3+4	B	149.2	68/10.000
91	321	3	B	150.1	68/10.000
92	322	3	B	84.5	42/10.000
93	323	3	B	73.5	38/10.000
94	332	3	B	106.5	51/10.000
95	331	3	B	106.5	51/10.000
96	330	3	B	106.5	51/10.000
97	329	3	B	71.0	37/10.000
98	328	3	B	71.0	37/10.000
99	327	3	B	71.0	37/10.000
100	326	3	B	71.0	37/10.000

5

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Formål	Areal i m ²	Eierandel
101	325	3	B	71.0	37/10.000
102	324	3	B	71.0	37/10.000
103	316	3	B	119.5	56/10.000
104	301	3	B	122.4	57/10.000
105	302	3	B	101.1	49/10.000
106	315	3	B	78.2	40/10.000
107	314	3	B	68.4	36/10.000
108	313	3	B	84.5	42/10.000
109		3	N	21	10/10.000
110		3	N	22	11/10.000
111		3	N	22	11/10.000
112		3	N	22	11/10.000
113		3	N	22	11/10.000
114		3	N	22	11/10.000
115		3	N	22	11/10.000
116		3	N	22	11/10.000
117		3	N	21	10/10.000
118		3	N	24	12/10.000
119		3	N	17	8/10.000
120		3	N	17	8/10.000
121		3	N	17	8/10.000
122		3	N	17	8/10.000
123		3	N	37	19/10.000
124		3	N	30	15/10.000
125		3	N	22	11/10.000
126		3	N	17	8/10.000
127		3	N	25	13/10.000
128		3	N	19	9/10.000
129		3	N	18	9/10.000
130		3	N	16	8/10.000
131		3	N	26	13/10.000
132		3	N	16	8/10.000
133		3	N	18	9/10.000
134		3	N	18	9/10.000
135		3	N	18	9/10.000

6

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje	Formål	Areal i m ²	Eierandel
136		3	N	18	9/10.000
137		3	N	18	9/10.000
138		3	N	18	9/10.000
139		3	N	18	9/10.000
140		3	N	18	9/10.000
141		3	N	18	9/10.000
142		3	N	18	9/10.000
143		3	N	18	9/10.000
144		3	N	18	9/10.000
145	407	4	B	165.8	74/10.000
146	408	4	B	78.3	40/10.000
147	409	4	B	73.0	38/10.000
148	410	4	B	70.7	37/10.000
149	411	4	B	71.3	37/10.000
150	412	4	B	71.3	37/10.000
151	413	4	B	71.3	37/10.000
152	414	4	B	71.3	37/10.000
153	415	4	B	71.3	37/10.000
154	406	4	B	119.5	56/10.000
155	401	4	B	122.4	57/10.000
156	402	4	B	91.4	45/10.000
157	405	4	B	78.2	40/10.000
158	506	5	B	219.4	95/10.000
159	505	5	B	68.3	36/10.000
160	504	5	B	167.2	74/10.000
161	503	5	B	91.6	45/10.000
162	502	5	B	74.2	38/10.000
163	501	5	B	74.2	38/10.000
164	508	5	B	135.6	62/10.000
165	507	5	B	109.5	52/10.000
166		2	N	18	9/10.000
					<u>10.000/10.000</u>

V. 2024-158, 159, 160 og 161
 er utarbejdet i henhold til
 skrift fra byggesaksbehandler
 dat. 29.11.2024.
 For søknad om leilighet
 dat. 2024-8839/23

7

8. Norges Brannkasse skal ha fullmakt til senere å foreta praktiske korrigeringer av delingslinjen mellom de enkelte seksjoner samt foreta endring av de bestemmelser som ellers fremgår av nærværende begjæring.

Så lenge Norges Brannkasse er innehaver av seksjoner i eiendommen, har Norges Brannkasse også rett til å foreta ytterligere oppdeling av de enkelte seksjoner uten å forelegge eller å innhente samtykke av de øvrige seksjonsinnehavere om dette.

9. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjepaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.
10. Tinglyst begjæring av 1. februar 1983, dagbokført 10. mars 1983, for seksjonene 1-72 skal slettes.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, straffelovens §§ 189 og 190.

Oslo, 10. oktober 1983.

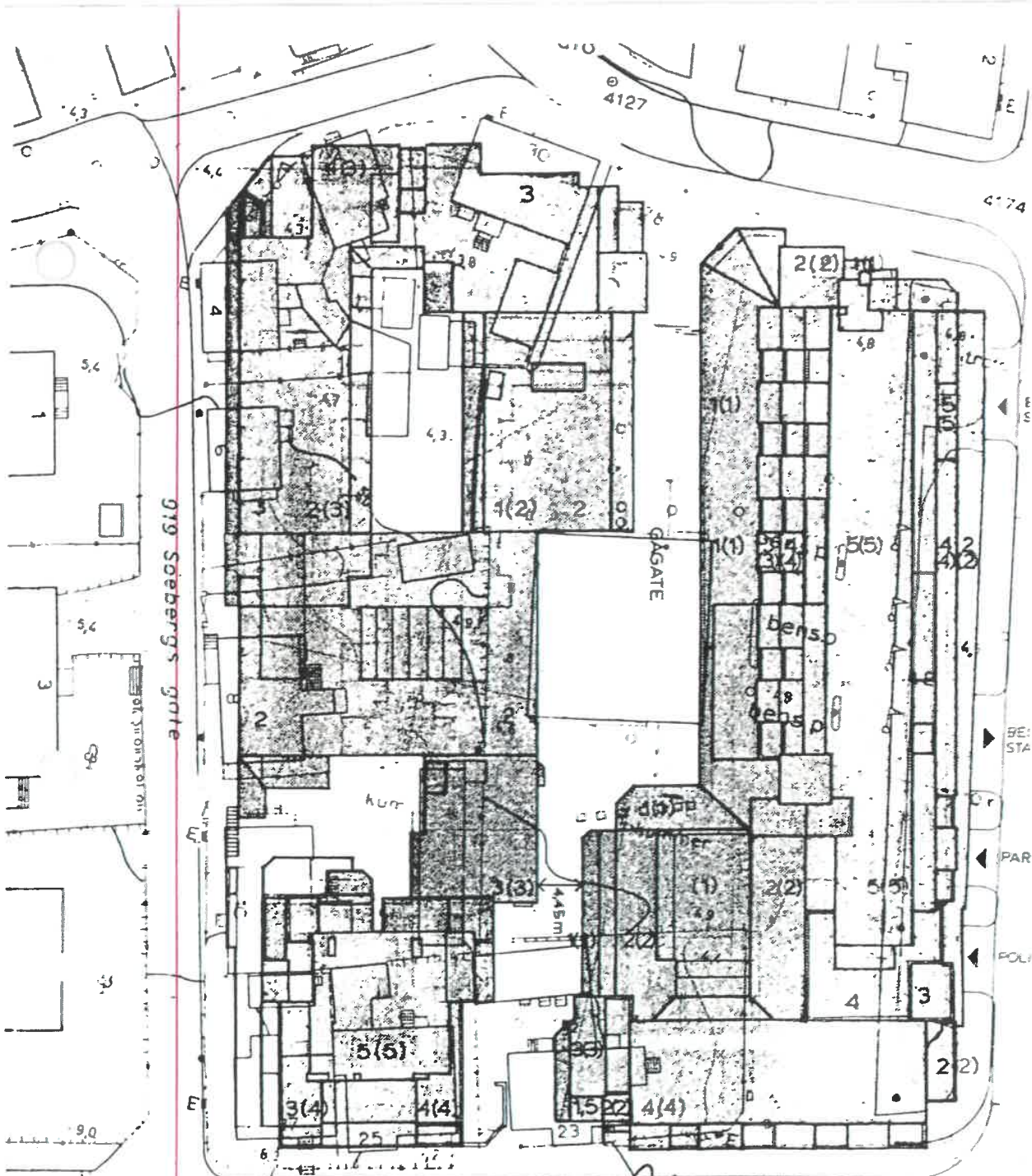
NORGES BRANNKASSE

Sigvard K. Olsen
Le H. Lundberg

Vedlegg.

B = boligseksjon - 54 stk.
G = garasje-seksjon - 3 "
N = næringsseksjon - 107 "
SB = samle - seksjon boliger - 0
SN = samle - seksjon næringslokaler - 2 stk.
tilsummen 166 stk.

Hj. dok: Firma attest +
Skriv fra Bygningssjefen i Stj.
dat. 29.11.88. vedr. s.nr. 158, 159, 160
og 161 som er næringsseksjoner.



Norges Brannkasse

Oslo 10/10 83

Liggen del lin

Ole H. Handberg

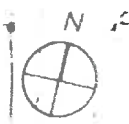
ENDRINGSFORSLAG

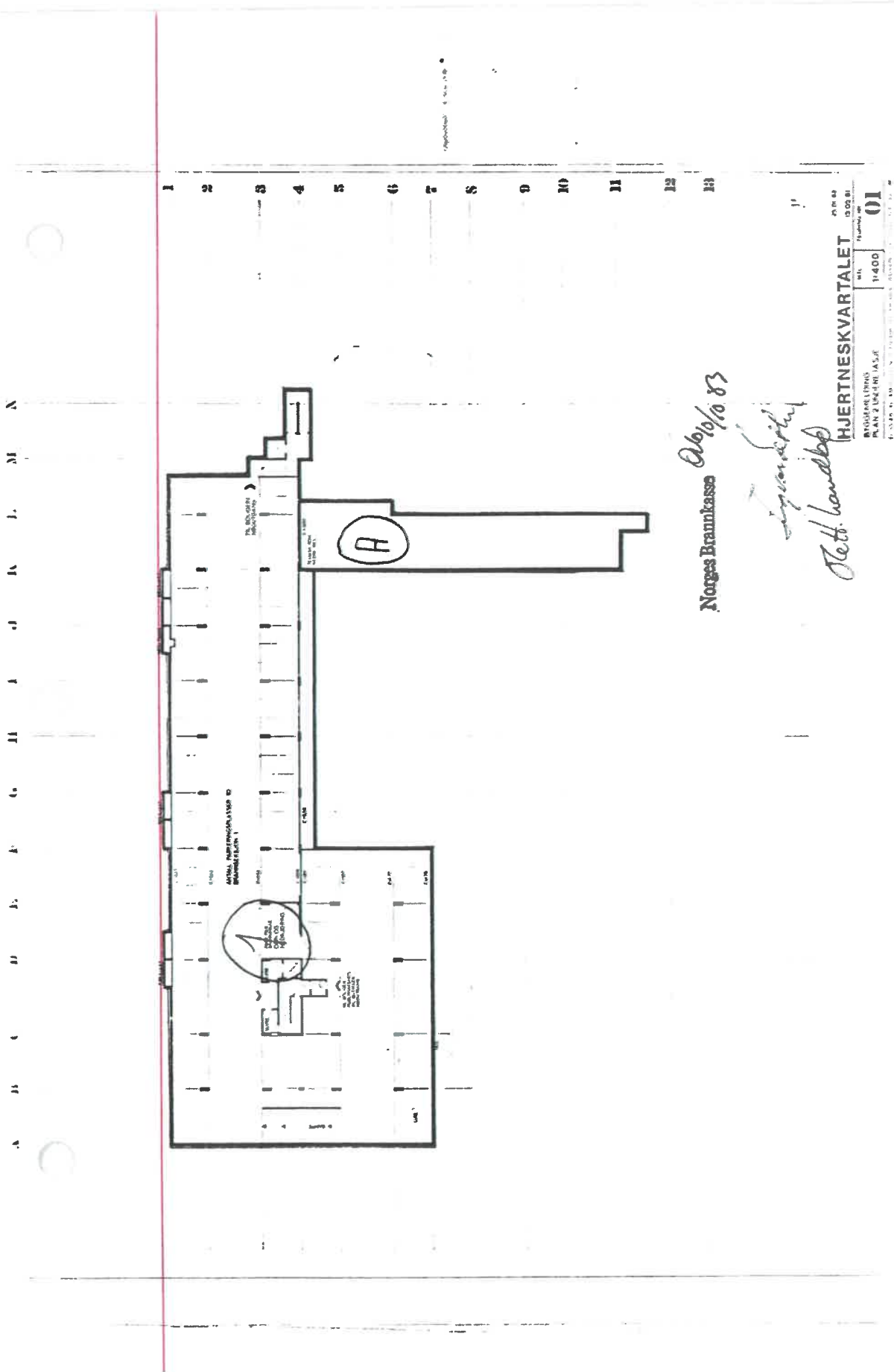
SÖBERGSKVARTALET

SITUASJONSPLAN ETTER ENDRING AV PROSJEKTETS NORD-VESTRE DEL
MÅL: 1:500

DATO: 04-05-82

ELIASSON OG LAMBERTZ-NILSSEN ARKITEKTER MNAL OSLO

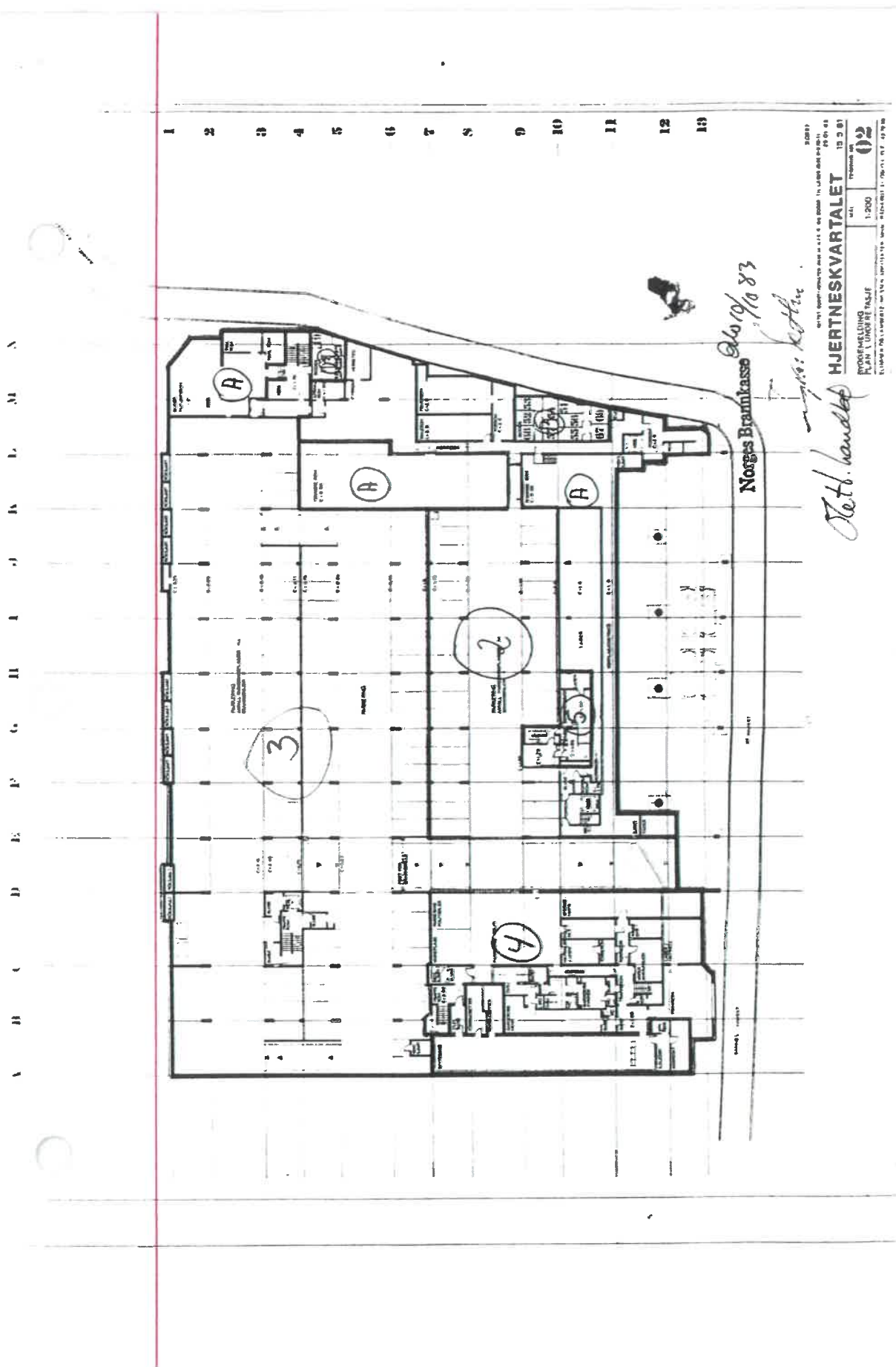


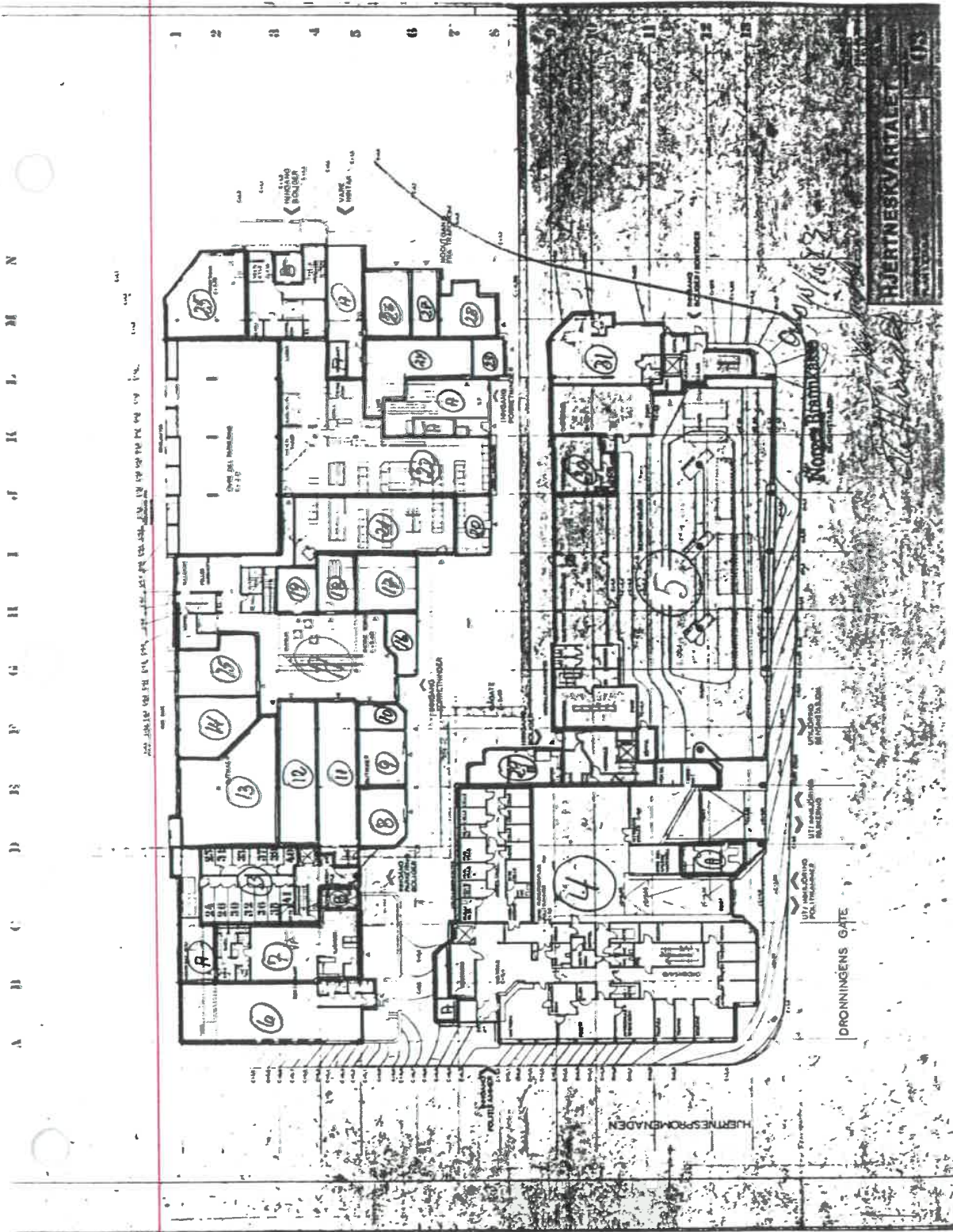


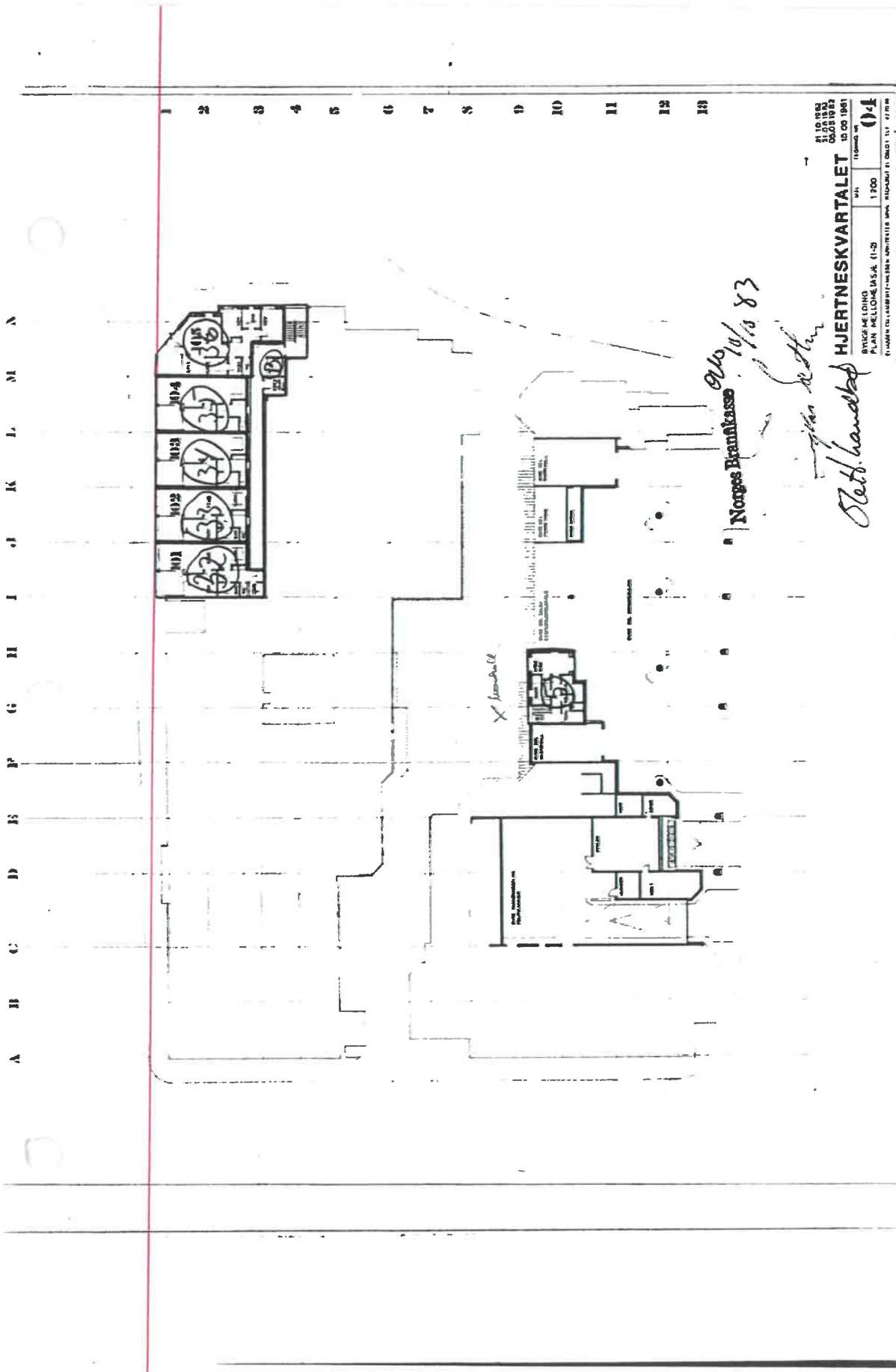
Norges Brannkasse
26/10/83

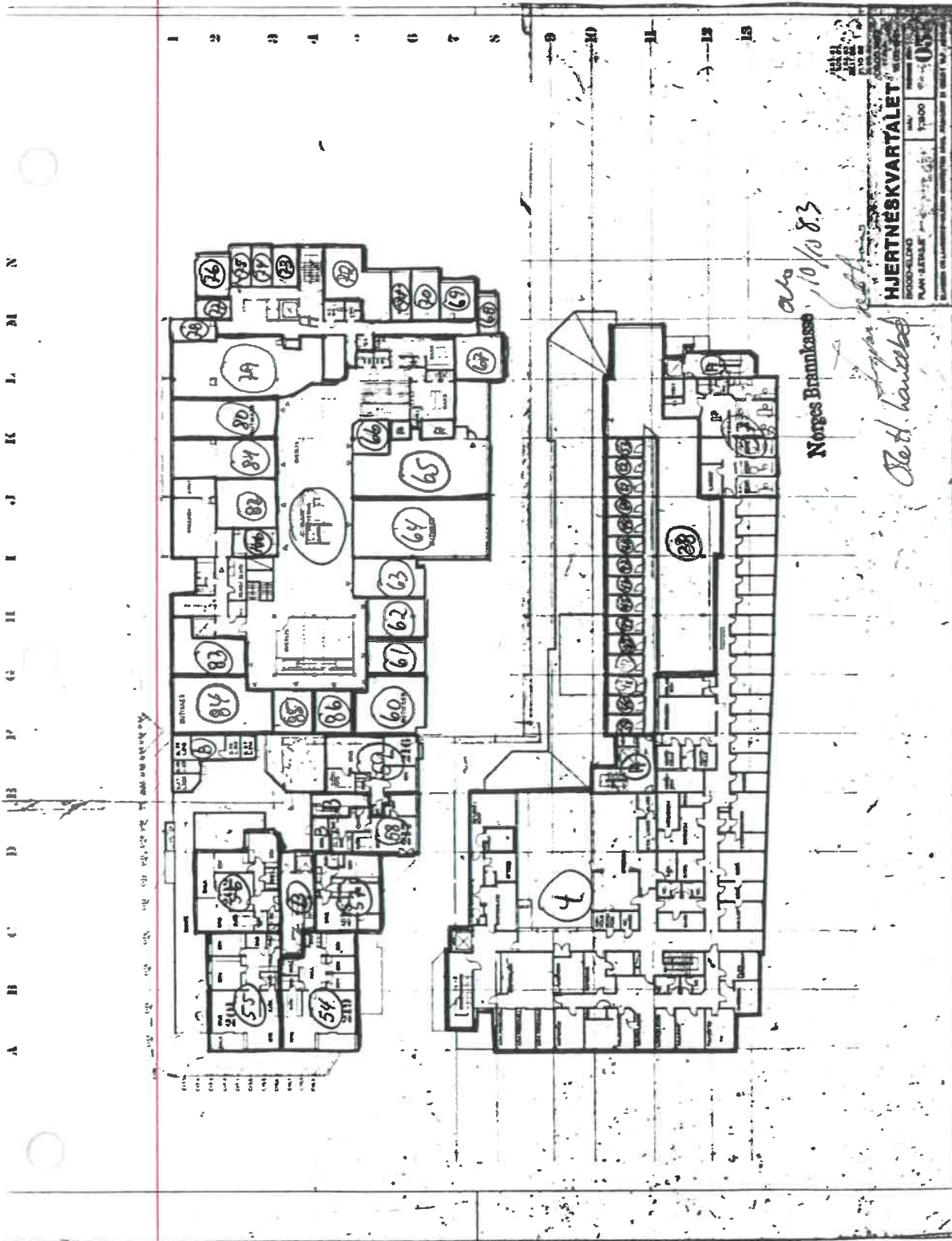
Signatures
T. H. Landebø

HJERTNESKVARTALET
BRANNKASSA
PLAN 2 UTEEN I ASJE
1:400
01

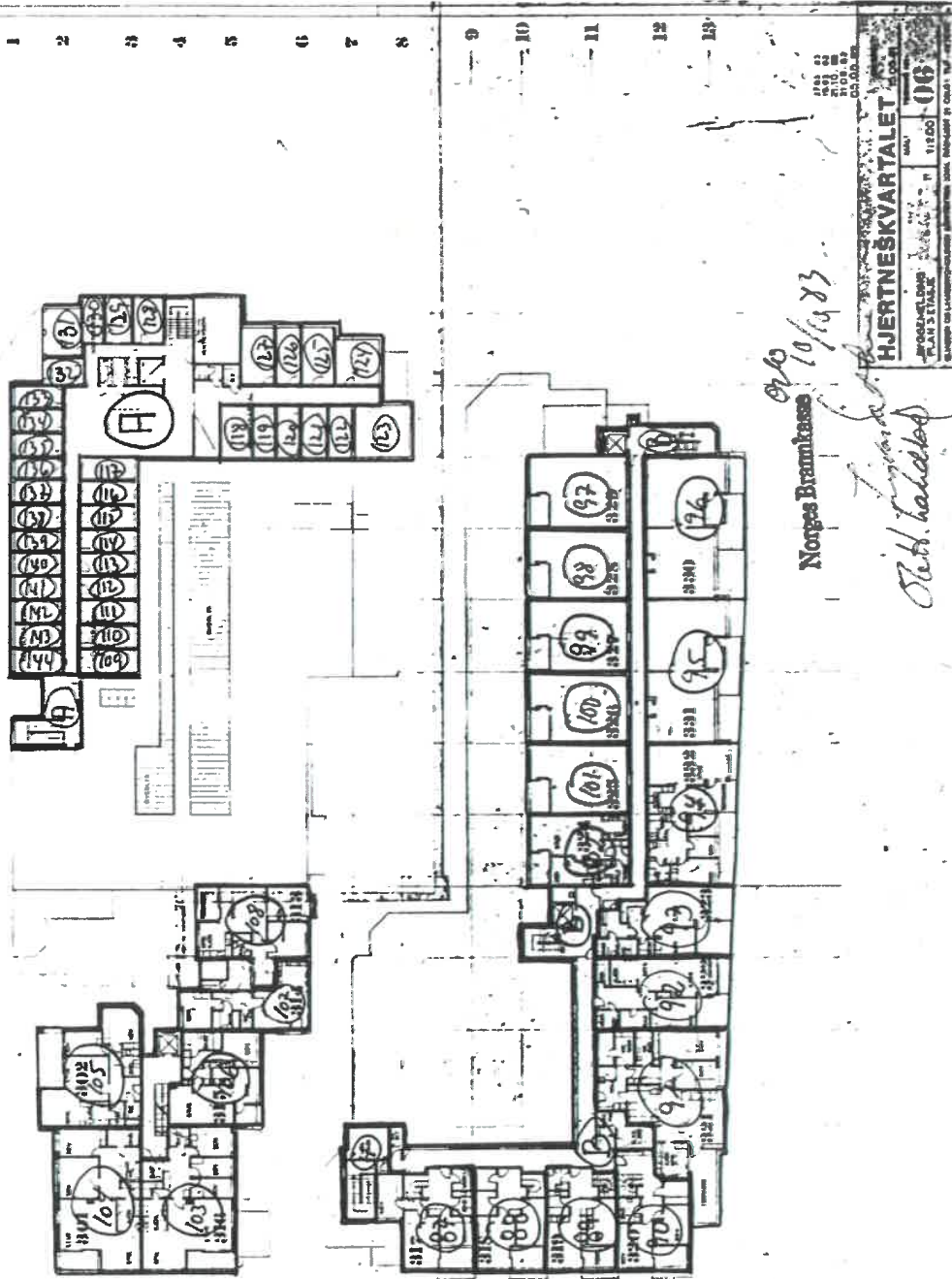








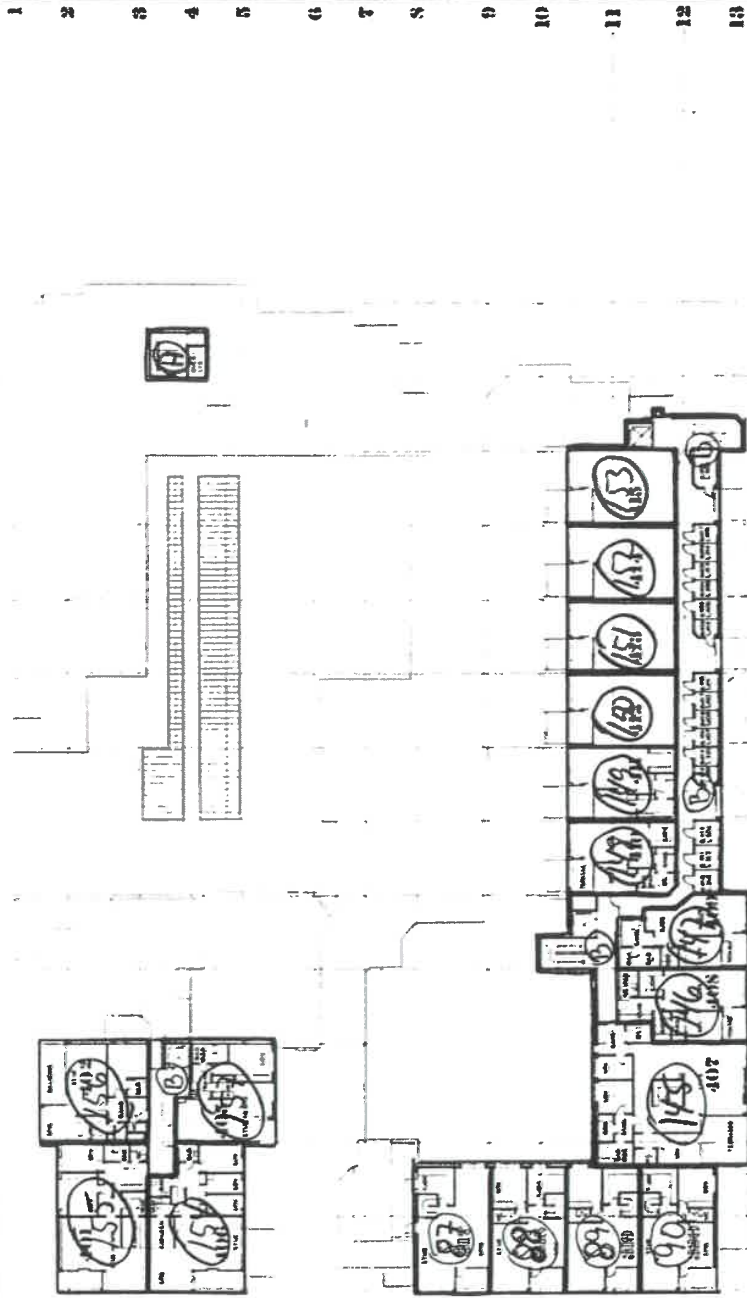
A B C D E F G H I J K L M N



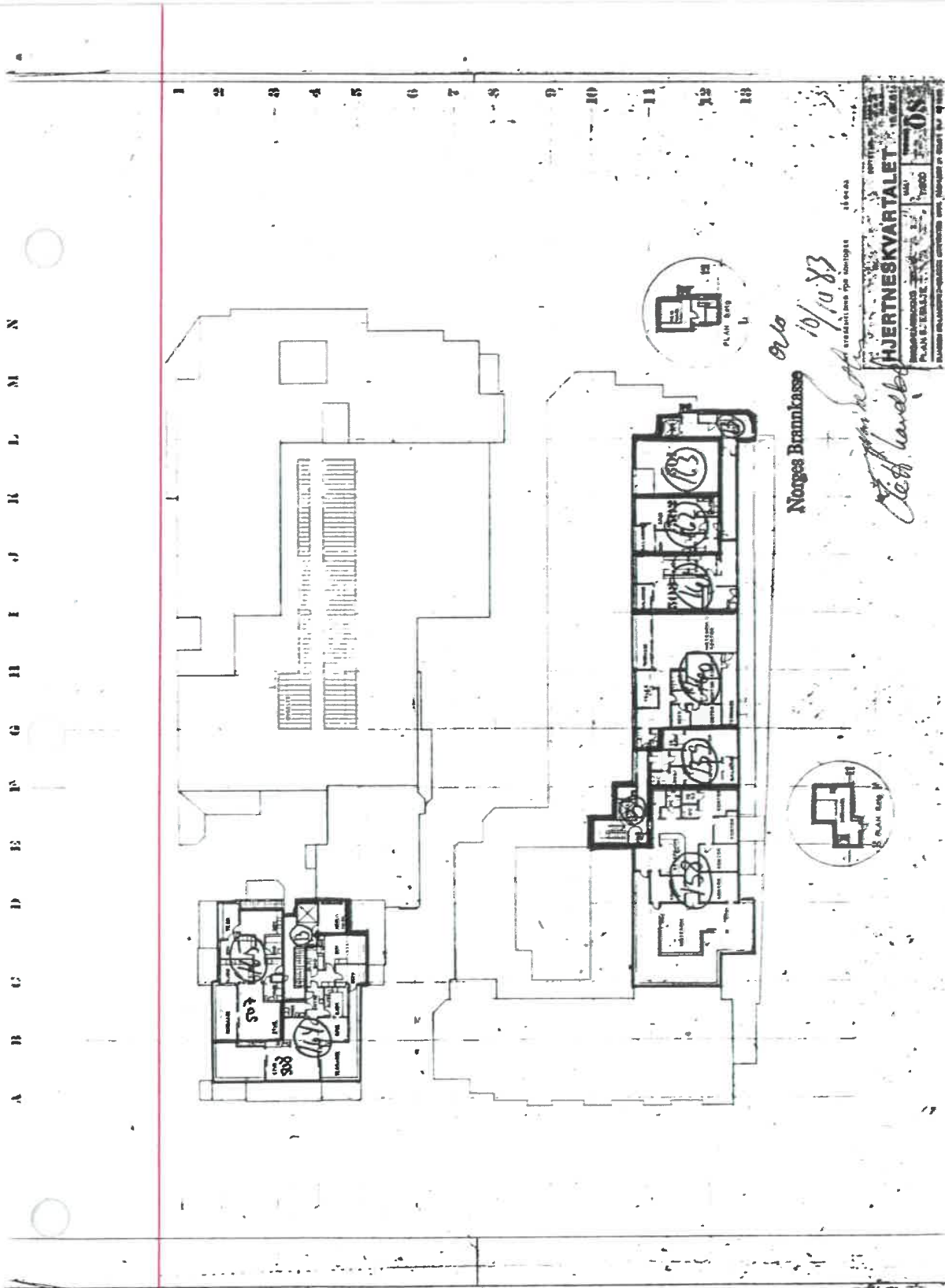
01/10
Norges Bramtass 10/10/83
P. H. Halseth

HJERTNESKVARTALET
PROSJEKTOR: P. H. HALSETH
PLANSTAVEN: P. H. HALSETH
1983/8839/29

A B C D E F G H I J K L M N



REGISTRERT
1983/8839/29
10.0.01
HJERTNESKVARTALET
1:200
07
10.0.01





Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 165/200/0/54
Adresse: Hjertnespromenaden 25B
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





































©Norkart 2024

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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	 RpOmråde
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrænse
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Turveg	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde Midlertidig
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Landbruksformål	 Veg
 Havflate	 Annen bygning	 Bygning
 PblTiltak	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Høydekurve 5 m	 Eldre reguleringsplaner mosaikk	 Kommune



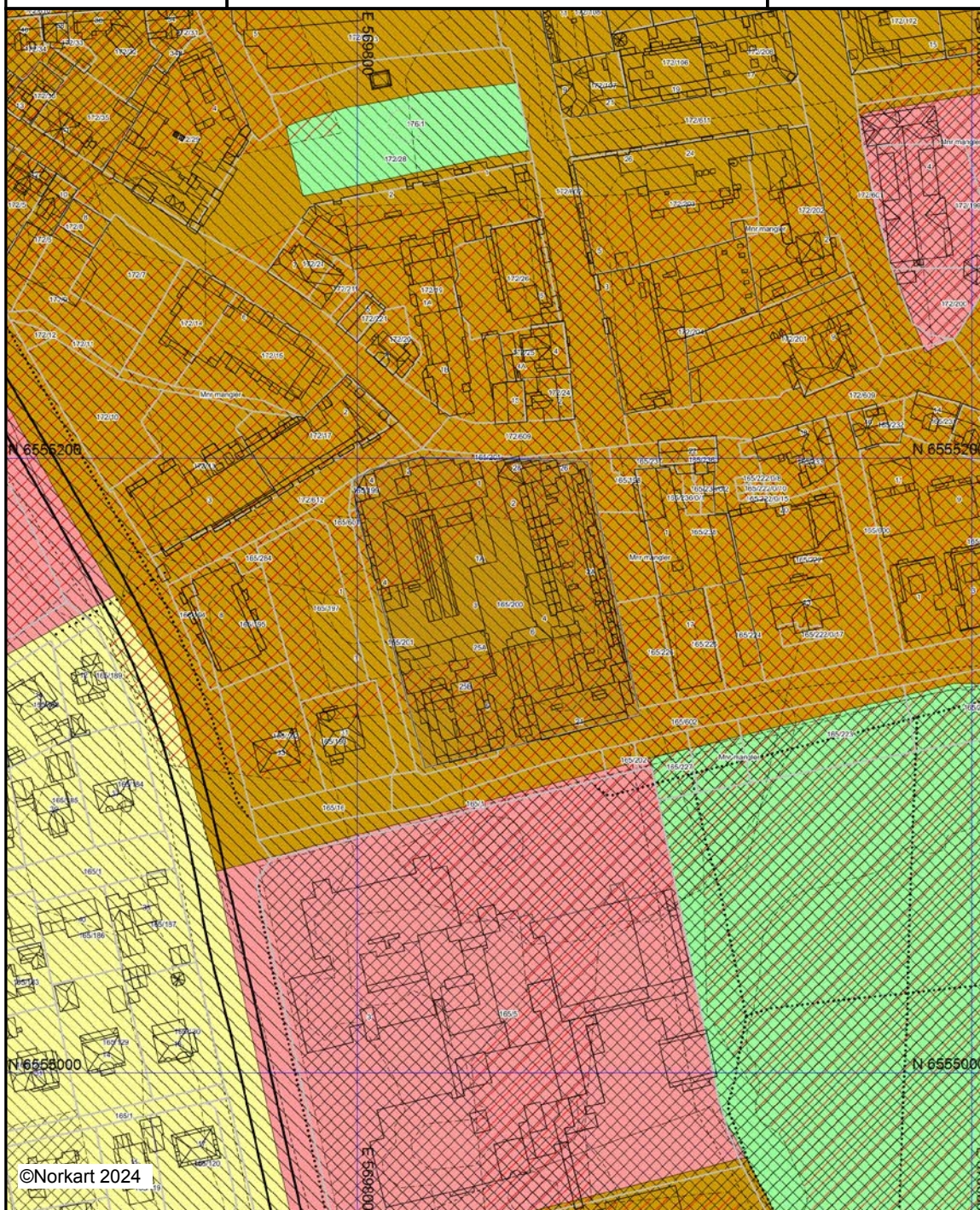
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 165/200/0/54
Adresse: Hjertnespromenaden 25B
Utskriftsdato: 26.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

Boligbebyggelse, nåv.	Boligbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, nåv.	Fritidsbebyggelse, framt.
Sentrumsformål, nåv.	
Forretninger, nåv.	Forretninger, framt.
Tjenesteyting, nåv.	Tjenesteyting, framt.
Råstoffutvinning, nåv.	
Næringsvirksomhet, nåv.	Næringsvirksomhet, framt.
Idrettsanlegg, nåv.	
Andre typer beb., anl., nåv.	Andre typer beb., anl., framt.
Uteoppholdsareal, nåv.	
Grav- og urnelund, nåv.	
Komb. beb. og anl. form., nåv.	Komb. beb. og anl. form., framt.
	Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

Skipsled N		
Bane N		
Sykkelveg N	Sykkelveg F	
Gang-/sykkelveg (tunnel) N	Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
Gang- sykkelveg N	Gang- sykkelveg F	
Gang- sykkelveg (bru) N	Gang- sykkelveg (bru) F	
Adkomstveg N	Adkomstveg F	
Adkomstveg (tunnel) N		Hensynssoner
Samleveg N	Samleveg F	
Samleveg (tunnel) N	Samleveg (tunnel) F	Kp Sikringszone
Samleveg (bru) N	Hovedveg F	Kp Faresone
Hovedveg N	Hovedveg (bru) F	Kp Støysone
Hovedveg (tunnel) N	Fjernveg F	Kp Infrastruktursone
Hovedveg (bru) N		Kp Angitt hensynssone
Fjernveg N		Kp Båndleggingszone
Fjernveg (tunnel) N		Kp Gjennomføringszone
Fjernveg (bru) N		Kp Detaljeringszone
Lufthavn, nåv.		
Veg, nåv.		
Bane, nåv.		
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
Parkeringsplasser, nåv.		
Trase for tekn. infrastr., nåv.		
Kollektivknutepunkt, nåv.		
Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
Hovednett for sykkel, nåv.		
Havn, nåv.		
	LINJESYMBOLER	
	Byggegrense	
	Forbudsgranse sjø	
	Midtlinje vassdrag	
	KpGrense	
	KpArealformalGrense	
	KpBestemmelseGrense	
	Overføringsanl., energi N	
	Langskiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA	

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

Park, nåv.	Park, framt.
Blågrønnstruktur, nåv.	Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, nåv.	Naturområde, framt.
Friområde, nåv.	Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

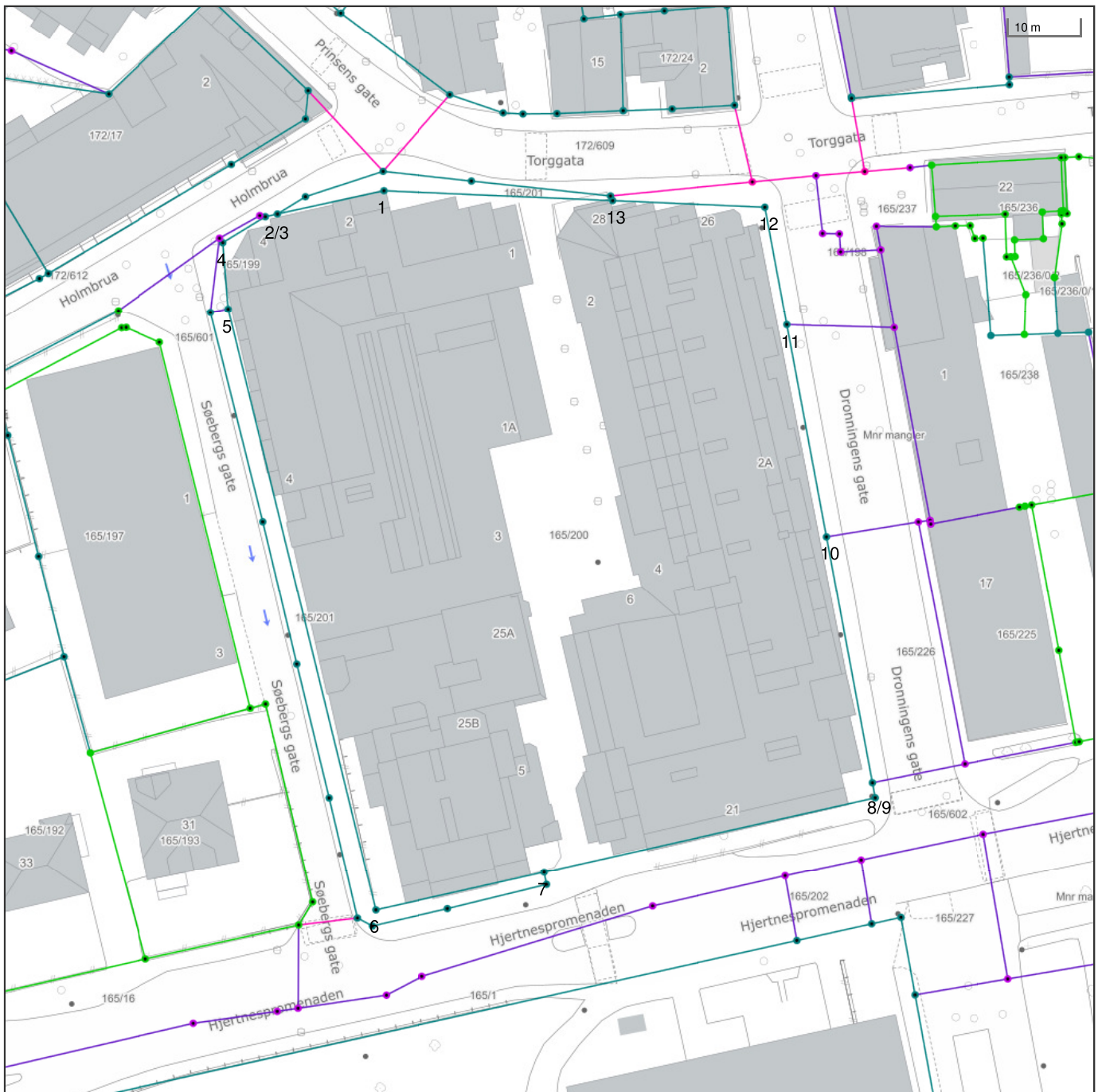
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.	LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--------------------------------------	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	Sjø og vassdr., naturomr., framt.
Sjø og vassdr., fritluftsomr., nåv.	Sjø og vassdr., fritluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, nåv.	Sjø og vassdr., fiske, framt.
Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, nåv.	Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, framt.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 165/200//54



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 967,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555153,77	Øst 569845,08

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555200,42	569821,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,21	
2	6555196,89	569806,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,29	
3	6555196,48	569804,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,74	
4	6555192,73	569798,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
5	6555183,4	569799,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,38	
6	6555099,38	569821,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	86,92	
7	6555105,14	569845,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,29	
8	6555116,46	569891,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,70	
9	6555118,56	569891,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
10	6555152,98	569884,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,14	
11	6555182,63	569878,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,27	
12	6555199,09	569874,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,80	
13	6555199,62	569853,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,48	



Sandefjord kommune

Ledningskart

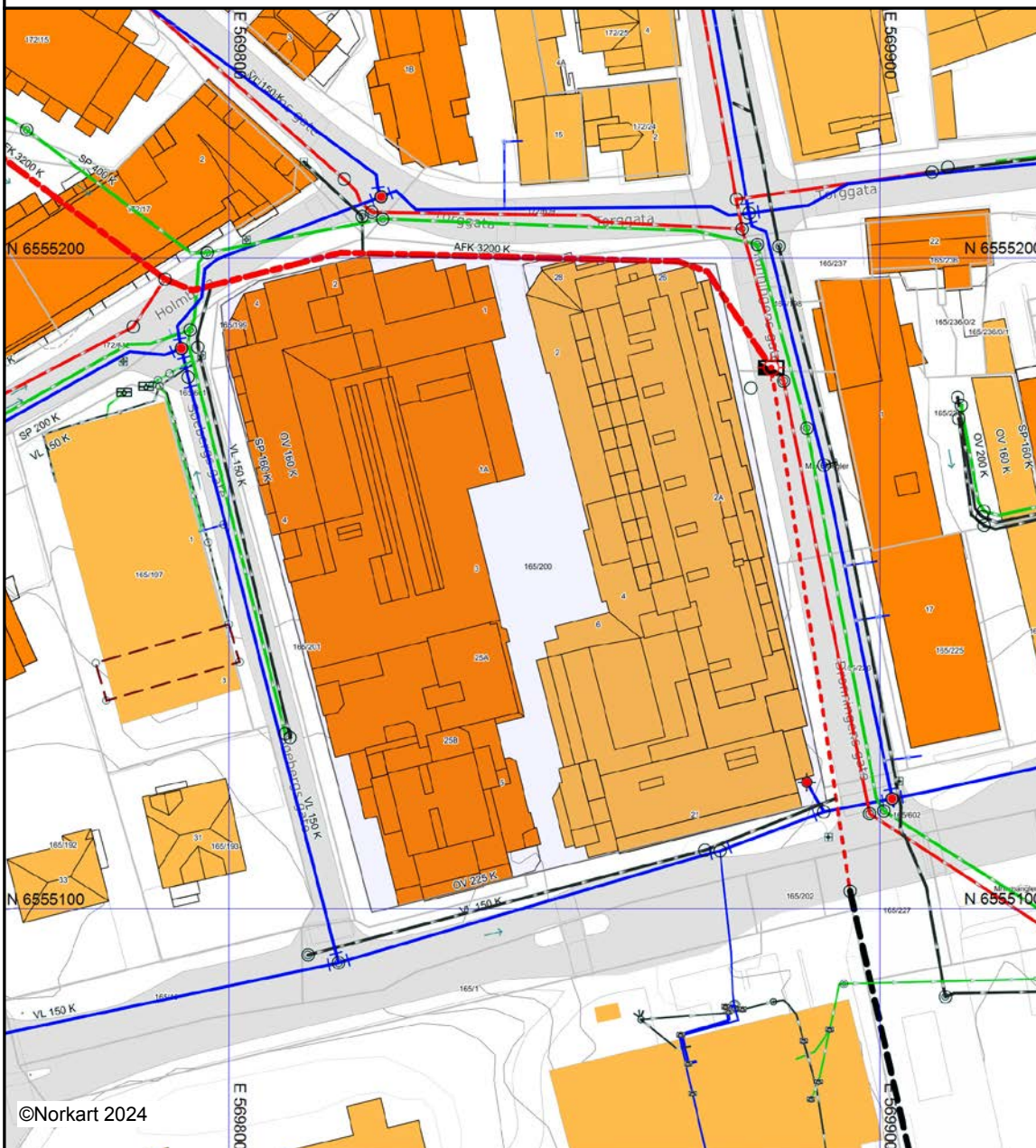
Eiendom: 165/200/0/54
Adresse: Hjertnespromenaden 25B
Dato: 26.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2024

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

Husordensregler for leiligheter i Sjøbergkvartalet

1. Beboerne må vise hensynsfullhet og toleranse overfor hverandre og respektere de vedtak som fattes.
2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre. Radio, TV og musikkinstrumenter må benyttes hensynsfullt. Banking, boring og arbeid som skaper støy må ikke forekomme etter kl. 19.00 på hverdager og må unngås lørdag etter 17.00, søndager og helligdager.
3. Utlufting av leiligheter må ikke forekomme mot felles oppgang, slik at dårlig luft, tobakksrøyk og matlukt sjenerer de andre beboerne.
4. Tepper og sengetøy må ikke ristes eller bankes på terrasser eller ut av vinduer. Tørkestativ og snorer må eventuelt plasseres slik at de blir dekket av forkant på terrasse.
5. Grilling med kull bør unngås.
6. Vanlig husholdningsavfall (restavfall) skal kastes i søppelsjakten. Det skal være innpakket eller lagt i plastpose og være knyttet igjen. Varm aske eller vått avfall må ikke kastes i sjakten.
Matavfall og papir legges i containere i søppelboden. Større emballasje brettes sammen slik at det får plass i containeren. Glass og metall skal kastes i dertil egnede containere – nærmest for Sjøbergtorget er Aagaards plass.
Større avfall, malingrester og kjemisk avfall må bringes til kommunale avfallsdeponier av den enkelte beboer.
7. Beboere må vise varsomhet med varmtvannsforbruket.
8. Beboere må ikke plassere møbler etc. i fellesarealer til hinder for rømningsveier. Slike personlige eiendeler kan også utgjøre en fare og være eskalerende ved evt. brann.
9. Kjellergangene skal være ryddige og fri for varer, og ikke benyttes som midlertidig oppbevaringsplass.
10. I sportsboden skal det fortrinnsvis settes sykler og annen sportsutstyr. Dørene skal alltid være låst.
11. Inngangsdørene skal alltid være låst, og ingen fremmede må slippes inn.
12. Bilvask skal ikke foregå i fellesgarasjen.
13. Vaktmester kan stå til tjeneste for beboerne, men har ikke plikt til å foreta utbedringer eller reparasjoner i leilighetene.
14. Nye eiere kan medbringe husdyr ved innflytting, men det er ikke lov å anskaffe nye dyr på senere tidspunkt.
15. Man må ikke mate fugler på veranda/terrasse.
16. Beplantning som drysser eller feller løv til terrasser under, eller er til sjenanse for andre beboere må unngås.

VEDTEKTER FOR INTERESSELAGET FOR BOLIGER I SØBERGKVARTALET

Siste endring april 2015

§1

Interesselaget for boliger i Sjøbergkvartalet er et interesselag for 54 leiligheter.

Leilighetene må samtidig være medlemmer at sameiet for Sjøbergkvartalet.

Interesselagets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som leilighetseiere, som går eksklusivt på leilighetene.

§2

Alle 54 leilighetseiere skal være medlemmer.

Alle medlemmer kan velges til verv i Interesselaget. Et medlem kan nekte gjenvald den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges til verv.

En seksjon har en stemme. Medlemmer kan stemme med fullmakt.

Medlemmer skal rette seg etter Interesselagets vedtekter, vedtak av Generalforsamlingen og vedtak i Styret.

Interesselaget kan ikke vedta ting som setter seg ut over vedtektene for Sjøbergkvartalets sameie.

§3

Styret består av 3 medlemmer som velges av generalforsamlingen. Styreleder er på valg hvert år. Styremedlemmene velges for 2 år (første gang velges et medlem for 1 år). Det velges et varamedlem for 1 år. Denne har møterett i styret. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret forestår den daglige drift av Interesselaget i samsvar med dets vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter.

Interesselaget forpliktes av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap. Styret har fullmakt til å forplikte for inntil kr. 300.000,- ved låneopptak.

§4

Generalforsamlingen er Interesselagets øverste myndighet.

Generalforsamlingen avholdes hvert år innen april måneds utgang.

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 18 stemmeberettigede medlemmer møter.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med 2-to ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskapet og styrets årsberetning. Generalforsamlingen skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Fastsettelse av årsregnskap
3. Valg av styre
4. Valg av valgkomité bestående av 3 medlemmer
5. Fastsettelse av betalingsterminer og størrelse av fellesutgifter til fordeling
6. Valg av revisor

§5

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved fastsetting av vedtekter og endring av disse.

§6

Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig, eller 18 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det.

§7

Revisor velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på generalforsamlingen. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes lønn.

§8

Dersom et medlem leier ut sin bolig (eller garasje) skal vedkommende påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge Interesselagets vedtekter, vedtak av generalforsamling og styret.

§9

Leiligheter kan ikke omsettes til annet enn boligformål.



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS-OG REGULERINGSAVDELING
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

T. Boje Pedersen,
Holmbrua 4,
3200 Sandefjord.

Deres ref.:

Vår ref.: AK/SN

Sandefjord, 30.12.83.

Søbergkvartalet - midlertidig brukstillatelse for leiligheter.

Bygningsskontrollen har vært på befaring i samtlige leiligheter og bekrefter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for leilighetene:

101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 216, 217, 218, 219, 301, 302, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 401, 402, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 501, 502, 503, 507 og 508.

Før de av leilighetene som ikke er tatt i bruk er det en forutsetning at bygningsskontrollen varsles før innflytting finner sted.

Det bekreftes at søknad om byggetillatelse ble mottatt den 7.7.1980.

LARS J. NICOLAYSEN
Lars J. Nicolaysen.
Bygningssjef.

Arne Kronstad
for Arne Kronstad.

Kopi: Norges Brannkasse v/Sinding-Larsen og Rønn A/S, Enebakkveien 287, Oslo 11.
Ark. Eliassen og Lambertz-Nilssen, Rådhusgt. 21, Oslo 1.

Fra: Interesselaget for boliger i Sjøbergtorget
v/Liv Braastad Johansen, styreleder Sjøbergtorget 4
3211 Sandefjord
Tlf. 918 54 930
E-mail: soebergtorget@gmail.com
Org.nr. 996456005

Sandefjord 27.11.2024

Sørmegleren AS v/Stian Adamsrød Brændsrød
Ref. nr. 75240084

**SALG AV EIENDOMMEN Hjertnespromenaden 25B, 3211 SANDEFJORD -
GNR 165, BNR 200, SNR 54, LEIL. 219**
Selger: Nicholas Feen

Følgende opplysninger gis for at det skal bli et mest mulig smidig salg og slik at kjøper skal bli godt informert om den eiendommen som selges.

Fellesutgiftene/likningsverdi/gebyr

- Andel fellesutgifter for 2025 er foreløpig kr. 16.236,- pr. kvartal (tilsv. kr 5.412,- pr. mnd.) Felleskostnader faktureres kvartalsvis. Budsjettet for 2025 er fortsatt ikke klart, så det må også påregnes en økning i 2025.
- Hva er inkludert i andel fellesutgifter?
 - Kommunale avgifter, Telenor TV og internett (50Mb), varmt vann
 - Andel av driftsutgifter i Sameiet Sjøbergkvartalet som dekker vaktmester, lys, varme og renhold i fellesarealer, korridorer o.l., renovasjon, heis, bygningsforsikring og serviceavtaler.
 - Renter og avdrag på lån opptatt av Sameiet er også inkludert i fellesutgiftene.
- Neste faktura av fellesutgifter har forfall 20.02.25. Nåværende eier betaler husleie inntil ny eier overtar.
- Eierskiftegebyr kr. 3.500,- til Interesselaget for Boliger i Sjøbergtorget overføres til konto nr. 2490.56.29111.

Fellesgjeld/lån

- Det er ingen gjeld i Interesselaget.
- Den enkeltes mislighold av betaling av felleskostnader vil nødvendigvis medføre en fordeling av disse kostnadene på de andre seksjonseiere.
- Felleskostnadene for usolgte enheter, må dekkes av den seksjonseier som står som eier.
- Sameiet har tatt opp et lån på kr. 20 mill. i forbindelse med rehabilitering av fasadene. Den nominelle renten er 7,140% pr. dato, og nedbetalingstiden er 20 år fra 2017. Interesselagets andel er 25% dvs. kr. 5 mill. og løpende renter og avdrag belastes hver seksjonseier gjennom felleskostnadene i husleien.
- Det er ikke anledning til å løse inn seksjonseiers andel av felleslån.
- Gjeldene seksjon hefter pr. dato for ca. kr. 86.180, - av felleslån.

Garasje/parkering

- Det følger ikke med garasje eller parkeringsplass.
- Parkeringsplass kan leies av AIMO Park AS som drifter garasjeanleggene i Sjøberg.
- Det er etablert to ladeplasser for el-biler i p-garasjen.

Dyrehold

- Det er tillatt med dyr som medfølger eier ved innflytting, men ikke nyanskaffelse av dyr.

Forsikring

- Sameiets forsikringselskap er If Forsikring, polisnr. SP5724742.
- Det er ikke tegnet forsikring for dekning av husleietap.

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Søbergkvartalet er bygget i 1983 og har følgelig løpende vedlikehold deretter. Det må påregnes tilleggskostnader ved større vedlikeholdsarbeider. Det er gjennomført rehabilitering av fasadevegg mot Søberggt. i 2016, mot Dronningensgt. i 2017, og en fasade mot torget ble rehabilitert høsten 2018. En del av fasaden mot torget på motsatt side (over restaurant Chili) er ferdig rehabilitert høsten 2019 og våren 2020.

Det pågår utbedringer av utearealet ved innganger til Hjertnespromenaden 25 A/B som også er en del av Søbergkvartalet. Dette arbeidet skal være avsluttet før jul 2024. Interesselagets andel av kostnadene er dekket av likvide midler.

Det er i tillegg kjent at torget mellom de to byggene har vannlekkasjer over garasjelegget, men det er ikke noe som trenger større utbedring umiddelbart. Måleutstyr er montert for å følge utviklingen, og ett sluk ble åpnet i høst for å sjekke status der.

Det er planlagt rehabilitering av torget etterhvert, og et forprosjekt er gjennomført.

Det er også planlagt utskifting/oppgradering av heiser i årene som kommer. Sameiet v/forvalter jobber med å innhente priser og vurderinger av status på heisene.

Alle korridorer/fellesarealer er pusset opp ila. våren 2019.

Reguleringsmessige forhold

Vi har ingen informasjon vedrørende reguleringsmessige forhold eller andre spesielle forhold som kjøper bør gjøres oppmerksom på, verken vedr. leiligheten eller sameiet.

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Det foreligger ingen andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale.

Styret

- Styreleders navn og telefonnummer: Liv Braastad Johansen, tlf. 918 54 930
Mail til styret sendes: soebergtorget@gmail.com
- Sameiet har vaktmester: Viggo Torgersen, tlf. 920 37 287
Mail viggo.torgersen@borgforvaltning.no

Sameiet - organisering

Søbergkvartalet er organisert som følger:

Sameiet er i dag organisert i 112 næringsseksjoner, hvorav Søbergkvartalet ANS eier 111 seksjoner, ca. 70%, Circle K Norge AS 1 seksjon, ca. 5%, og 54 seksjoner eies av enkeltstående beboere, 25%. Borg Forvaltning AS forvalter samtlige næringsseksjoner på vegne av Søbergkvartalet ANS, mens Circle K forvalter sin egen. De 54 bolig-seksjonene er samlet i Interesselaget for Boliger (org.nr. 996 456 005), som forvaltes av sitt eget styre. En representant for Interesselaget sitter også i styret for Sameiet.

Felleskostnadene for drift og vedlikehold er i stor grad fordelt etter den %-andelen som er oppgitt over.

Interesselagets forretningsfører

Miki Regnskap, Thor Dahls gate 1, 3210 Sandefjord, tlf. 33 47 09 30.

Øvrig

- Dekoder, modem og trådløs ruter fra Telenor tilhører leiligheten og skal ikke fjernes av selger. Bredbånd/fiber er nylig installert.
- Økt kapasitet på internett bestilles direkte fra Telenor (tlf. 915 09 000) av eier.

I tillegg oversender vi kopi av:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Årsberetning 2023
- Interesselagets regnskap for 2023/Budsjett 2024
- Referat fra siste årsmøte 2023

Ta gjerne kontakt om det er andre saker som det er behov for å få belyst.

Liv Braastad Johansen
Leder av Interesselaget for Boliger i Sørebergkvartalet

Regnskap 2023 og budsjett 2024 for Interesselaget for Boliger i Sjøbergkvartalet

	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Ordinære driftsinntekter	3 085 392	2 379 308
Eierskiftegebyr (à kr. 2.500)	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Sum inntekter	<u>3 090 392</u>	<u>2 384 308</u>
Drift Sameiet / Newsec Basale	2 275 948	1 736 090
Renter og avdrag på byggelån	434 388	434 250
Reduksjon/tilbakeførte kostn. fra tidligere år	<u>-1 503 839</u>	
Netto driftskostn. Newsec Basale	<u>1 206 497</u>	2 170 340
Egne utgifter Interesselaget		
Telenor TV/Bredbånd	302 851	300 000
Sandefjord kommune	461 012	500 000
Miki Regnskap	27 000	27 000
Diverse utgifter	4 532	10 000
Reparasjoner/vedlikehold	69 479	30 000
Årsmøtekostn.	15 820	18 000
Styrehonorar	40 358	55 000
Adm. honorar eierskifte (à kr. 1.500)	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Sum egne utgifter Interesselaget	<u>924 052</u>	<u>943 000</u>
Driftsresultat	959 843	-729 032
Netto finansinntekter	22 924	25 000
Årsresultat	982 767	-704 032

Forenklet balanse

	31.12.2023
Kortsiktige fordringer	26 927
Kontanter og bankinnskudd	1 662 065
Forskudd kostnader etc.	<u>74 889</u>
Sum eiendeler	<u>1 763 881</u>
Kortsiktig gjeld	-149 868
Egenkapital	1 913 749
Resultat	
Sum gjeld og egenkapital	<u>1 763 881</u>

Sandefjord, 20.03.2024

Liv B. Johansen

Terje Riise

Grethe Olafsen

INTERESSELAGET FOR BOLIGER I SØBERGKVARTALET

Liv Braastad Johansen, styreleder
Tlf. 918 54 930
Søbergtorget 4, leilighet 320
3211 Sandefjord

22.03.2024

Årsberetning 2023

Styret for 2023 har vært:

Styreleder: Liv Braastad Johansen
Styremedlem: Grethe Olafsen
Styremedlem: Terje Riise
Varamedlem: Bjørn Haugen

Styret har hatt styremøter etter behov og forøvrig kommunisert med telefon og e-post.

I tillegg til styret har følgende vært engasjert:

Regnskap/Forretningsfører: Miki Regnskap A/S
Intern Revisor:

Valgkomite: Bjørg Beck, Allan Boye-Hansen og Gunnar Jensen.

Det har vært god og stabil kontakt med både vaktmestere og representantene for Newsec Basale AS. Deres eiendomsforvalter (teknisk) Tom Chr. Halvorsen og styreleder Bjørn Atle Daaland har vært veldig imøtekommende og hjelpsomme ved behov.

Det har vært flere styremøter etter årsmøte, og kvartalsregnskaper har vært oversendt og drøftet pr. tlf.

Økonomi

Regnskapet viser et positivt resultat på kr. 982.767,- etter finansposter. Grunnen til dette er kreditering av for mye innbetalte felleskostnader til Sameiet.

Reparasjoner og vedlikehold

1. Det foretas fortløpende vedlikehold på eiendommen. Det har i 2023 bl.a. vært oppgradering av brannslanger og utbedringer av avvik etter kontroll av el-anlegget. Sprinkelanlegget har også blitt kontrollert og avvik er blitt utbedret.
2. Det ble også fortsatt med rehabilitering av avløpsrørene i 2023. Disse LORO-X rørene er av dårlig kvalitet og må skiftes før de skaper store lekkasjer. Dette arbeidet har pågått nå i flere år og er tidkrevende da vi ikke kan stenge bygget.

Arbeidet som er gjort så langt har blitt veldig bra, og samarbeidet med leietagere og beboere har vært godt.

3. Det er etablert to ladeplasser for el-biler innerst på plan A i parkeringsgarasjen.

Meldinger

Fra tid til annet har styret sendt ut kortfattede meldinger om saker som vedrører beboerne. Forøvrig er styret av den oppfatning at det har vært rolig rundt Sæbergkvartalet og at beboerne trives.

Styret for Interesselaget for
Boliger i Sæbergkvartalet

Liv Braastad Johansen
Styreleder

Grethe Olafsen

Terje Riise

INTERESSELAGET FOR BOLIGER I SØBERGKVARTALET

Liv Braastad Johansen
Tlf. 918 54 930
Søbergtorget 4,
3211 Sandefjord

Referat fra Årsmøte 2023, avholdt 16.04.2024 på Hotel Kong Carl

1. Lovlig innkalling. Godkjent uten kommentarer.
2. Opprop/fullmakter. Det var 20 stemmeberettigede tilstede + 2 stk. fullmakter.
3. Valg av to representanter til å skrive under årsmøteprotokollen:
Nina Støkken Haugen og Karl Gundersen.
4. Møtet lovlig satt. Ingen innvendinger.
5. Årsberetning ble gjennomgått. Godkjent uten bemerkninger.
6. Regnskap 2023 ble gjennomgått og godkjent uten kommentarer.
Budsjett 2024 ble gjennomgått og godkjent.
7. Innkomne saker:
Styret orienterte om endring i driftsselskapet av Søbergkvartalet.
Newsec utgår etter mange års drift og inn kommer Borg Forvaltning.
Endringen trer i kraft fra 01.07.24, men ny vaktmester og driftsansvarlig vil være på plass i disse dager.
Videre pågår installasjon av fiber/bredbånd til alle leiligheter nå, og styret vil bestille en container for kast av restavfall i helgen 3. – 5. mai.
8. Valg av styre:
Formann: Liv Braastad Johansen - 1 år
Styremedlem: Terje Riise – valgt for 2 år
Styremedlem: Grethe Olafsen, ikke på valg
Varamedlem:
Revisor: Funksjonen utgår siden Miki Regnskap er et godkjent regnskapsbyrå, og intern revisor er således ikke påkrevet.
9. Valg av valgkomité:
Funksjonen utgår, styret kan fungere som valgkomité


10. Avslutning

Kristina Strøm mottok blomster som takk på vegne av Gunnar Strøm som har hatt jobben som intern revisor frem til han gikk bort høsten 2023.

Liv Braastad Johansen, referent

23.04.2024


Nina Støkken Haugen


Karl Gundersen



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 26.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	200	Festenr.		Seksjonsnr.	54
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-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.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hjertnespromenaden 25B, 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

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

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

30 03