

Jupiters vei 6F,
3226 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 3 800 000,-

Eiendomsmegler Norge



Flott, barnevennlig rekkehus på enden | Garasje | 3 sov | 2 bad | Terrasse på 35 kvm | Kort vei til skole, butikk m.m.

Adresse
Jupiters vei 6F, 3226 SANDEFJORD

Område
MOSSERØD | SANDEFJORD

Prisantydning
kr 3 800 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 128 m²
BRA-e: 20 m²
BRA Total: 148 m²
Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1966
Soverom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 9695 m²

Omkostninger: kr 108 690,-
Totalpris: kr 3 908 690,-
Formuesverdi: kr 920 604,-
Kommunale avgifter: kr 15 543,- per år
Fellesutgifter: kr 3 100,- pr. mnd.



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 56 99 91
Stian.Brendsrod@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD ,

46 95 30 03



Jupiters vei 6F,
3226 SANDEFJORD

- Velkommen til Jupiters vei 6F -

En flott, barnevennlig familiebolig på populære Mosserød. Rekkehuset ligger på enden av rekken og har en flott intern beliggenhet. Boligen inneholder 3 gode soverom, 2 baderom hvorav ett fra 2017/2018, delikat kjøkken fra 2019, romslig stue, entrè og kjelleretasje. Utenfor boligen har du en egen garasjeplass. Det er el-billader på endeveggen av boligen. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse på ca. 35 kvm.

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Mosserød. Kun omtrent 7 min i bil fra Sandefjord sentrum, tilbyr området rolige omgivelser med kort vei til det aller meste. Barnefamilier vil sette pris på kort vei til både Mosserød barneskole, Breidablikk ungdomsskole og barnehager.

- Velkommen til en hyggelig visning -

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 41, bnr. 387, snr. 18
i Sandefjord kommune.

Innhold
Rekkehus
1.etasje: Entré, kjøkken og stue
2.etasje: Gang, bad, soverom, soverom 2 og soverom 3
Kjeller: Trapperom, kjellerrom (ikke omsøkt/godkjent til varig opphold), bod og bad

Det medfølger også en garasjeplass i felles rekke.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.
- Hobbyrom er idag innredet som kjellerstue, men er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold. Kjellerrommet oppfyller ikke kravene til kjellerstue iht. dagens krav. Det er endret noe på inngangspartiet ved å fjerne en vegg. WC og bad i 2.etasje er slått sammen til et større bad.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Flott rekkehus over 3 etasjer. Det medfølger også en garasjeplass i felles rekke. På endeveggen av boligen er det montert el-billader. Flotte uteområder på terrassen med mye sol.

Entrè
Her kommer du inn i entreen som gir et fint førsteinntrykk av boligen. Det er laminat på gulvet og malte panelvegger. Det er plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene i gangen.

Stue
Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er vedovn i stuen, som gir godt med varme på de ekstra kalde dagene. Det er laminatgulv og malte panelflater. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på ca. 35 kvm som har gode solforhold og boltreplass.
I kjelleretasjen er det idag innredet en kjellerstue, men dette er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Kjøkken
Delikat kjøkken fra 2019 med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Over platetoppen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over kjøkkenbenken ved platetoppen er det fliser som gjør rengjøringen enklere.

Baderom
Boligen har 2 flislagte baderom. Baderommet i kjelleretasjen er fra 2008 og baderommet i 2.etasje er fra 2017-2018.
Lekkert og moderne bad i 2.etasje. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler som gir en lun atmosfære. Badet er innredet med dusjvegger/hjørne med slukrenne ved veggen, veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Det er mekanisk avtrekk på badet.

Badet i kjelleretasjen er fra 2008. Bader har fliser på veggene og gulvet. Det er også elektriske varmekabler. Badet er innredet med badekar, veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Soverom
Boligen har 3 gode soverom. Alle soverommene har gulv med laminat og malte flater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. Soverom 2 er perfekt som barnerom og har god plass til seng, garderobeløsning og annet ønsket møblement. Fra soverom 2 er det direkte utgang til en liten luftebalkong. Soverom 3 er idag i bruk som garderoberom, men passer også som gjesterom.

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 148 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 40 m² Trapperom, kjellerrom (ikke omsøkt/godkjent til varig opphold), bod og bad

1. etasje
BRA-i: 44 m² Entré, kjøkken og stue
BRA-e: 20 m² Garasje i felles garasjeanlegg

2. etasje
BRA-i: 44 m² Gang, bad, soverom, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje
1. etasje
35 m² Terrasse

2. etasje
2 m² Balkong

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: Garasje i felles garasjeanlegg.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endret inngang, WC og bad slått sammen.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? JA
Kommentar: Utbedring av el- anlegget. og diverse malerarbeid.

Byggemåte og tilstandsrapport
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 04.03.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

KONKLUSJON STANDARD
Rekkehus fra 1966 med taktekking av betongtakstein, det er liggende og stående bordkledning på veggene. Vinduer med 2 lags glass. Det er balkong utenfor soverom i 2 etasje og terrasse utenfor stuen på bakkenivå. Det er tretrapp til terrassen og murt trapp med overbygg til inngangen. Innvendig er det laminatgulv,
trepanel og malte plater på vegger og tak. Det er mursteinspipe og vedovn i stuen. Boligen har malt tretrapp og innerdørene er malte fyllingsdører. Det er 2 bad i boligen et i kjelleren og et i 2. etasje med fliser på vegger og gulv. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannledningene til badet i 2 etasje og kjøkkenet er av plast, rør i rør. Det er kobberrør til badet i kjelleren. Avløpsrørene er noe støpejern og noe plast. Varmtvannstanken er på 200 liter. Det er garasje i felles
garasjeanlegg tilhørende boligen.

KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Mye av bordkledningen er byttet, men deler av den liggende kledningen er gammel, sprukket og vridd. De fleste vinduene er av nyere dato, men vinduene i kjelleren er trolig fra byggeår. Hoveddøren er eldre, balkongdørene er fra 2012-13. Balkongen i 2 etasje har
lavt rekkverk på ca. 80 cm. Trappen til terrassen mangler rekkverk. Laminat gulvet har noen gliper i inngangen, i kjelleren er gulvet ufullstendig. Overflater vegger og tak er hele og pene med kun normal slitasje. I kjelleren er det noe uferdig. Innerdørene har noen små skader og løst håndtak samt at enkelte dører trenger justering. Badet i 2. etasje er fra 2017-18 og i god stand. Badet i kjelleren er 2008. Kjøkkenet er fra 2019. Kjellerommet oppfyller ikke kravene til kjellerstue.

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1982, 2016 og 2015, Kjeller vinduene er fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør stue 2012, 2 etg. 2013. Det er balkong utenfor soverom i 2 etasje og terrasse utenfor stuen. Tretrapp fra stue til terrasse.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og kjeller. Innvendig har boligen malte formpressede dører og slette dører. Skader og løst håndtak.

VÅTROM
Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i

Gang.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Membran går trolig opp på terskel som er skjult av eikelist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. 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 i bod bak varmtvannstank.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vanns
toppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad 2 etasje og kjøkken. Det er besiktiget i rørskap. Det er kobberrør i resten av huset. Det er avløpsrør av støpejern. Overgang til plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1966. Bygningen har betonggrunnmur. Boligen ligger i et område med tilnærmet flatt terreng.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ingen tegn til avvik på lysforhold, branncelleinndeling og rømningsveier.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Det er ingen registrerte TG3.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Deler av liggende kledning har en del sprekker og vridning.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Kjellervinduene er gamle og malingsslitte.
Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Det er noen gliper i laminatgulv skjøtene.
Gulvet i kjellerrommet er noe mangelfullt.
Slå sammen gulvet / utbedre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er 15 mm avvik på gulvet i 2 etasje.
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.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak: Det er kun små riss og sprekker i pipen.
Det er for liten avstand mellom vedovn og brennbart avstand til list 16 cm og 24 cm på andre siden.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
Det er løst håndtak og døren til kjelleren har et hakk. Terskelen til badet er sprukket, og det er løse dørlister på badet.
Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak: Det bør påregnes noe vedlikehold av dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder gamle kobberrør.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
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.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? JA
Nytt arbeid utført i 2024. Arbeidet er utført av faglærte ved Lede AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det elektriske anlegget i boligen er forbedret/utbedret i av Lede AS. Avventer dokumentasjon fra selskap og det blir lagt i boligmappen.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA
Skriv opplysningene her: Alle overflater malt i henholdsvis 2023 og 2026, foruten kjøkken, gjesterom og bad. Fremover: Fasade skal males i ny farge, både garasje og bolig, sameiet står for maling. Lekeplassen oppgraderes fortløpende. Balkong skal utbedres og sikres på ny. Planlagt utbytting av vinduer og dører, det er sameiets ansvar.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
- Nytt kjøkken i 2019
- Nytt bad i 2017/2018

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Dette medfølger ikke boligen:
- Hvis de som kjøper vi ha skapene som henger på veggen i stua (1.etg) som er hengt opp skal de få disse med på kjøpet. Den midterste konsollen er litt lavere enn de andre ved en feil.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen:
Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Ovn

- Mikro

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde med en sentral plassering på Mosserød. Kun omtrent 7 min i bil fra Sandefjord sentrum, tilbyr området rolige omgivelser med kort vei til det aller meste. Barnefamilier vil sette pris på kort vei til både Mosserød barneskole, barnehager og Breidablikk ungdomsskole.

Servicetilbud
Det er kort vei til både Coop Extra Mosserød og Rema 1000 Haukerød. Det er heller ikke langt til sentrum med Hvaltorvet kjøpesenter, nisjebutikker, cafeer og brygga med koselige restauranter. På Hvaltorvet kjøpesenter finner du over 60 butikker. I Sandefjord vil du finne et rikt utvalg av spesialforretninger, kafeer, restauranter og parker- et meget kundevennlig sentrum. Herfra går det også daglige avganger med båt til Strømstad, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Sandefjord fremstår ellers som en idyllisk sommerby med gode restauranter, fjorden, skulpturpark, og et utvalg av idylliske badeplasser. Byen er også et eldorado for vannsport. For golfentusiaster byr Sandefjord Golfklubb på en flott 18-hulls golfbane på Marum, få kilometer utenfor byen.

Tur- og rekreasjonsmuligheter
For den som ønsker å nyte naturen og frisk luft er det kort vei til flere fine turområder. Her har man med andre ord fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten, det er kort vei til butikk, bussforbindelse og det er lite trafikk i området.

Tomt
9695 m², eiet
Felles tomt i sameie.

Solforhold
Uteområde foran boligen har sol fra morgen til formiddag. Uteområde på baksiden har sol fra formiddagen og ut dagen (Selgers intervju)

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

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke. På endeveggen av boligen er det montert el-billader, men det er mulighet for å sette opp ny lader i garasjen.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, skole og dagligvarebutikk.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Mosserød barneskole og Breidablikk Ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Sandefjord Videregående Skole og Skagerak International School.

Barnehager:
Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.
- Mokollen barnehage (0-5 år) ca. 0,9 km unna boligen
- Modalen barnehage (1-5 år) ca. 0,9 km km unna boligen
- Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1,4 km unna boligen

Skolekrets
Eiendommen sogner til Mosserød skolekrets. Dersom skoletilbud er avgjørende for handelen, må interessent selv ta kontakt med Sandefjord sin skolesjef.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Mosserød aldershjem og ligger ca. 300 meter fra boligen. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Perfekt for de som pendler til og fra jobb. Med bil fra Jupiters vei er det ca. 7 min til sentrum og ca. 10 min til Sandefjord Lufthavn. Det er også kort vei til både Larvik og Tønsberg.

ENERGI

Oppvarming
Elektriske varmekabler på begge baderommene.
Vedovn i stuen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 18 000 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 920 604 pr 2025

Formuesverdi sekundær
Kr 3 682 417 pr 2025

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 15 543 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Kostandene oppgitt er fakturert beløp for 2025, kostnadene kan dermed avvike for 2026. Prognose for kommunale avgifter i 2026 er kr. 14 078.

Info eiendomsskatt
Det er p.t. ingen eiendomsskatt i Sandefjord kommune.

Andre utgifter
Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026. Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor. Inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 14.07.1966. Ferdigattesten gjelder 6-mannsbolig à 4 rom, kjøkken, bad og wc (Jubo I og Jubo II). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er senere gjort endringer som gjør at boligen ikke er i samsvar med godkjent byggesak jfr. opplysninger under "Innhold".

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.07.1966.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Boligbebyggelse nåværende og Gul sone iht. T-1442, og er en del av kommuneplanens arealdel 2023.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Gul sone iht. T-1442. Disse hensynssonene/støysonene betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Offentligrettslig pålegg
Sandefjord kommune opplyser disse kommentarene fra feiervesenet:
Avvik: Bruksenhet. Type: Mangler plate på gulv foran feierluke.
Avvik: Andre forhold: Bruksenhet. Beskrivelse: Mangler i 1 og 2 etg.
Avvik: Andre forhold: Bruksenhet. Beskrivelse: Utgått på dato.
Kjøper overtar ansvar for dette.

Det kan komme fremtidig krav om installering av vannmåler i Sandefjord kommune.

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

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

3907/41/387/18:
02.11.1987 - Dokumentnr: 8474 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET

GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommunen kan kjøpe ubebygd tomt til kommunale/ offentlige formål. Serviutten omtaler hvordan prisen beregnes. Naboeiendom er evt. tillatt å bygge garasje eller uthus helt i nabogrensen. Kommunen kan også pålegge at tomten gjerdes inn. Beplantning ved veikryss må ikke være høyere enn 60 cm.

02.11.1987 - Dokumentnr: 8474 - Best. om vann/ kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Serviutten omhandler også bestemmelser om at kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag. De har også rettighet til å vedlikeholde disse.

15.12.1987 - Dokumentnr: 9845 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere
Det er panterett uten opptrinnsrett til sameiet, på kr. 20 000 for utbetalte utgifter. Ovennevnte panterett skal være prioritert etter 90% av den første tinglyste overdragelsessum vedrørende seksjonen. Panteretten skal til enhver tid være uten opptrinnsrett.

18.11.1987 - Dokumentnr: 9007 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 41, bnr. 386
Overført fra: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:387
Gjelder denne registerenheten med flere
Sammenslått med annen matrikkelenhet.

15.12.1987 - Dokumentnr: 9845 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/30
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER
Opprinnelig seksjonering av sameiet. Dette er hvordan byggene ble seksjonert i 1987. Sameiet var tidligere et borettslag som ble oppløst.

01.01.2020 - Dokumentnr: 305427 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:41 Bnr:387 Snr:18
Omnummering ved kommuneendring i 2020.

01.01.2024 - Dokumentnr: 367504 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:41 Bnr:387 Snr:18
Omnummering ved kommuneendring i 2024.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Boligen er ikke radonmålt.
For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
1/30

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 100

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
TV, internett, forsikring, snøbrøyting, regnskap/ revisjon og driftskostnader.

Driftskostnader inkluderer: Strøm til fellesarealer, reparasjoner og vedlikehold, renhold av fellesarealer og diverse andre kostnader. Se årsregnskap for mer informasjon.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet JupiterOrgnr. 995829657

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Jupiter Org.nr 995 829 657 Gårdsnummer 41 og bruksnummer 387 i Sandefjord kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1987. Sameiet består av 30 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta og koordinere interessene for de selveiende seksjonene i Sameiet Jupiter. Sameiet består av selveierseksjoner og nevneren i sameiebrøken er 30.

Forretningsfører er Topconsult AS.

Styreleder er Eirik Solheim. E-post: Styreleder.jupiter@gmail.com, tlf. 980 86 368.

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

Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn. Kjøper må i skjøte signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

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

Regnskap/budsjett
Regnskap 2024: kr. 7 417,-
Budsjett 2025: kr. -107 354,-
Sameiet hadde pr. 31.12.2025 en egenkapital på 2 808 076,-.
Budsjett for 2026/regnskap for 2025 foreligger ikke enda. Styreleder opplyser at det skal økes i fellesutgiftene med ca. 2-300 kroner årlig, og under er en oversikt over større prosjekter fremover. Prosjektene vil variere i størrelse og derav kostnad for den enkelte seksjonseier.

Planlagt arbeid fremover:
- Styret varsler at de trolig kommer til å øke fellesutgiftene med ca. 200-300 pr. seksjon i året. Dette er trolig grunnet økte levekostnader. Dette kan fravike fra oppgitt beløp, og blir trolig avklart på årsmøte for 2026.
- Alle rekkene skal males utvendig sommeren 2026. Dette gjøres av hver enkelt. Sameiet ordner maling og lift/stillas. Skal da gjøres innen 1.9.2026, blir ikke dette gjort leies det inn malere som må betales av enheten selv. Fargekomité skal bestemme seg for 3 farger som skal bli presentert ved det ekstraordinære møtet i januar, det skal da stemmes over farge. Sameiet skal kontakte en med fagkompetanse med tanke på valg av farge og hva som lønner seg. Det skal ikke leies inn eksterne til å male. Godkjent at dette gjøres som dugnad for å holde kostnadene nede. Det er p.t. ikke avklart hvilken farge boligene skal bli malt i.
- Styret ønsker å sette 2033 som året for kledningsbytte av alle rekkene. Det skal da etterisoleres og byttes kledning. Det er planlagt gjennomført i 2033, men tidspunktet kan endre seg ved behov. Det vil derfor påløpe kostnader knyttet til dette, men det er usikkert hva slags kostnadsøkninger dette innebærer for den enkelte. Det skal også gjennomføres vedlikehold/utbedring av dreningering i sameiet, men det er ikke avklart når dette skal gjennomføres.
- Til informasjon er det en fravikelsessak i sameiet ifbm. en beboer. Dette kan ende opp i retten, men styreleder tror ikke det ender opp i retten og at det ender med frivillig salg av seksjonseier.

Selger opplyser også om følgende: Lekeplassen oppgraderes fortløpende. Balkong skal utbedres og sikres på ny. Planlagt utbytting av vinduer og dører, det er sameiets ansvar.

Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra årsmøte, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra sameiet fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Enhver sameier/beboer plikter å delta i dugnader som annonseres i sameiets regi (iht. ordensregler).

Det foreligger egne regler for trampoliner i sameiet. Se vedlagt ordensreglement.

Forretningsfører
Topconsult AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 800 000

Totalpris
Kr 3 908 690

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
96 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
108 690,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 896 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 908 690,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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 bygningssakyndig 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.

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. Eiendomsmegler Norge 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.

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.

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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,29 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visninger/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse utlegg: kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 700,-
Innhenting av restanser Sandefjord kommune: kr. 1 250 ,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
IF Forsikring
Polisenummer: SP3286514.5.1

Selger
Sara El Kalady Gundersen
Andreas Araya Valdes

Oppdragsanvarlig
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD

Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

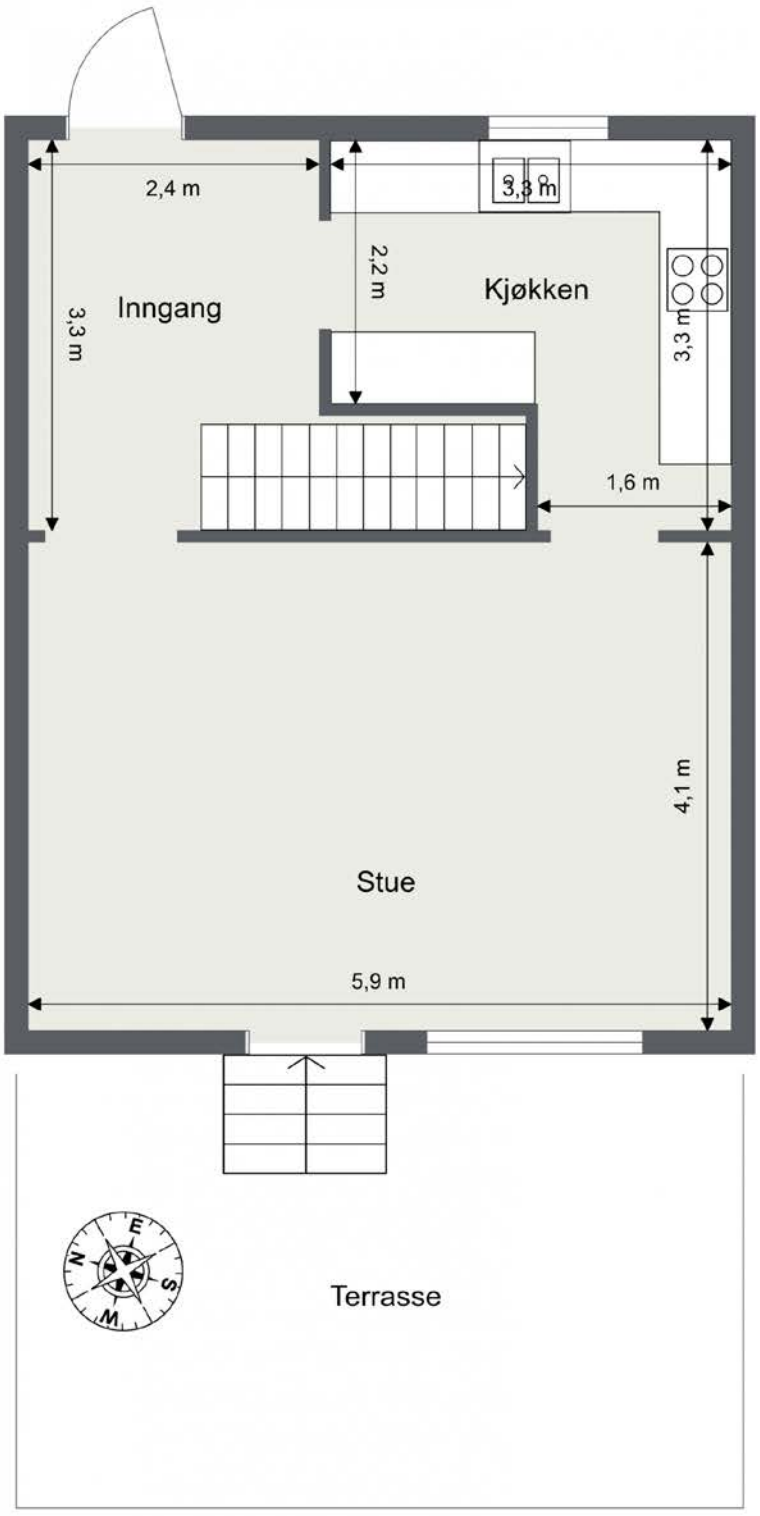
Oppdragsnummer
64260006

Salgsoppgavedato
06.03.2026

Plantegning

Room Sketcher

Jupiters vei 6 F
1. Etasje

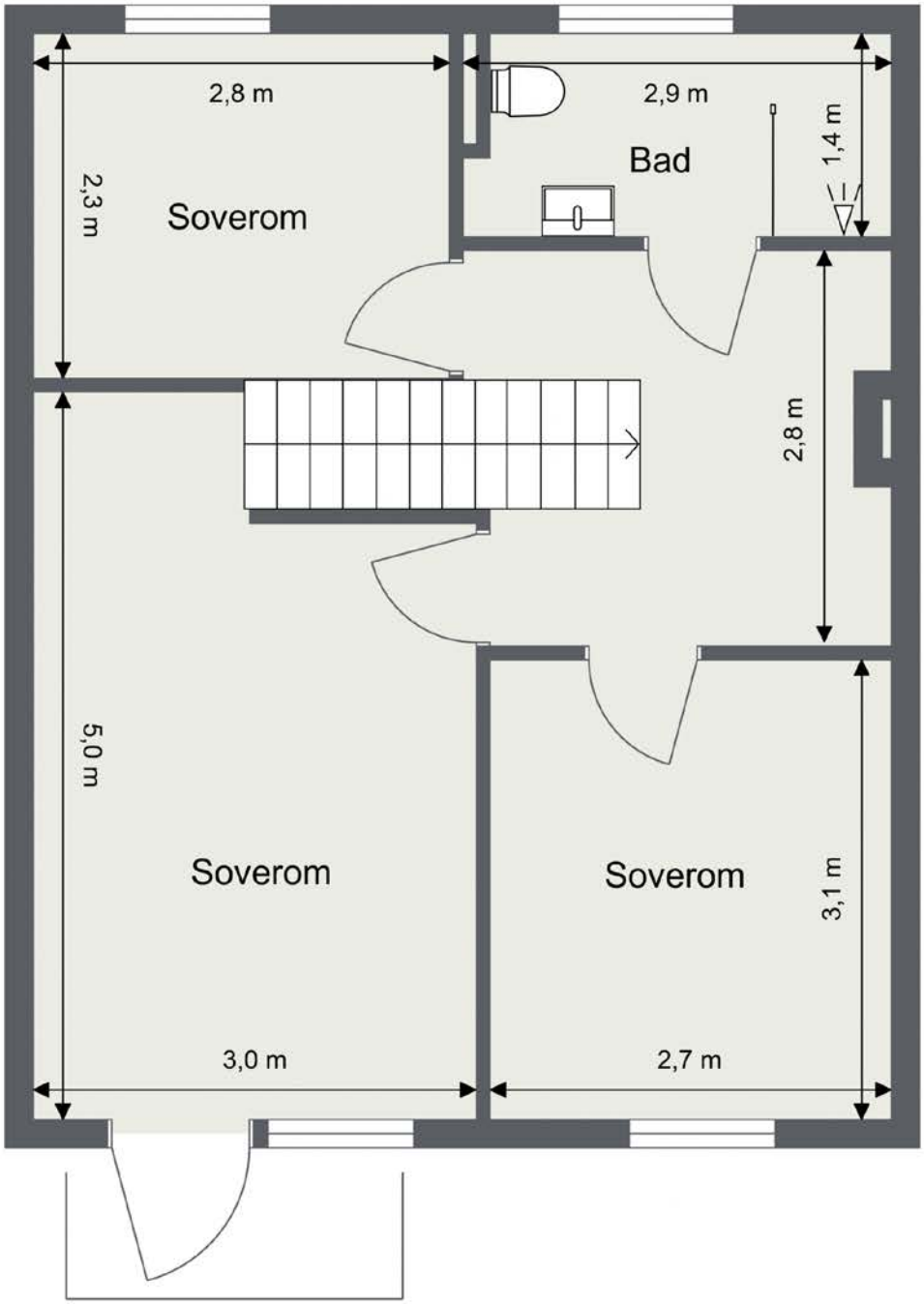


Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.

Plantegning

Room Sketcher

Jupiters vei 6 F
2. Etasje



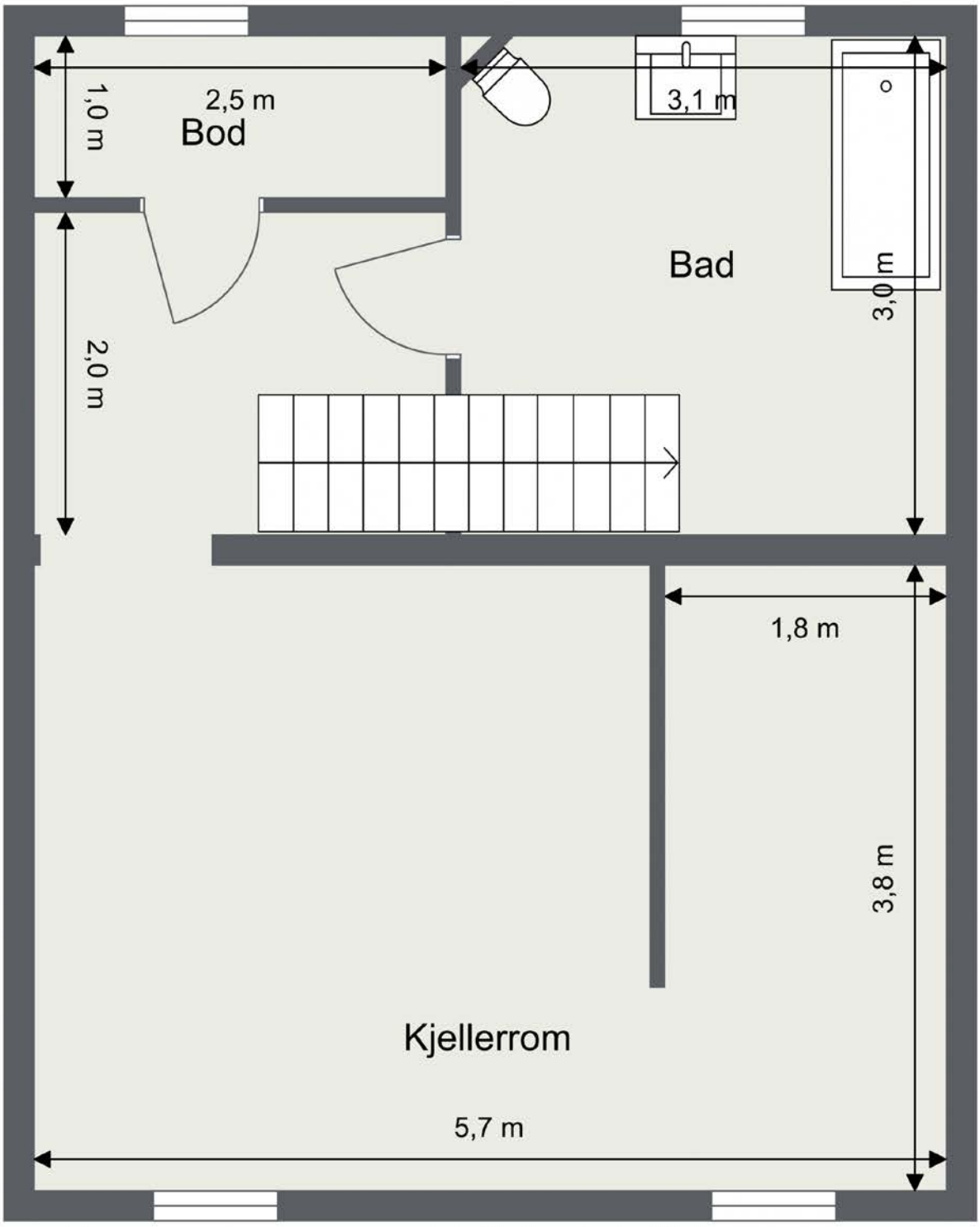


Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

Plantegning

Jupiters vei 6 F

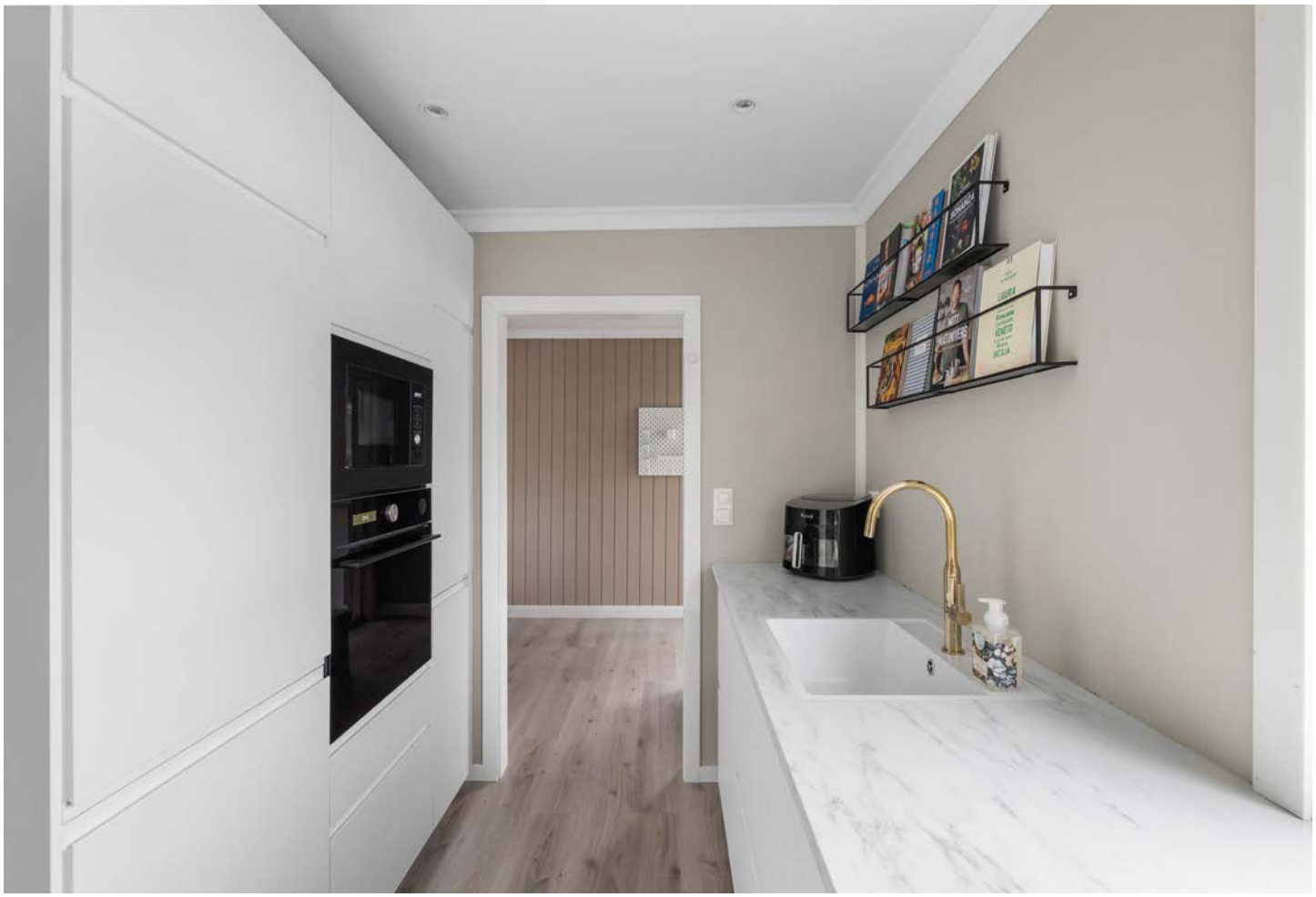
3. Kjeller



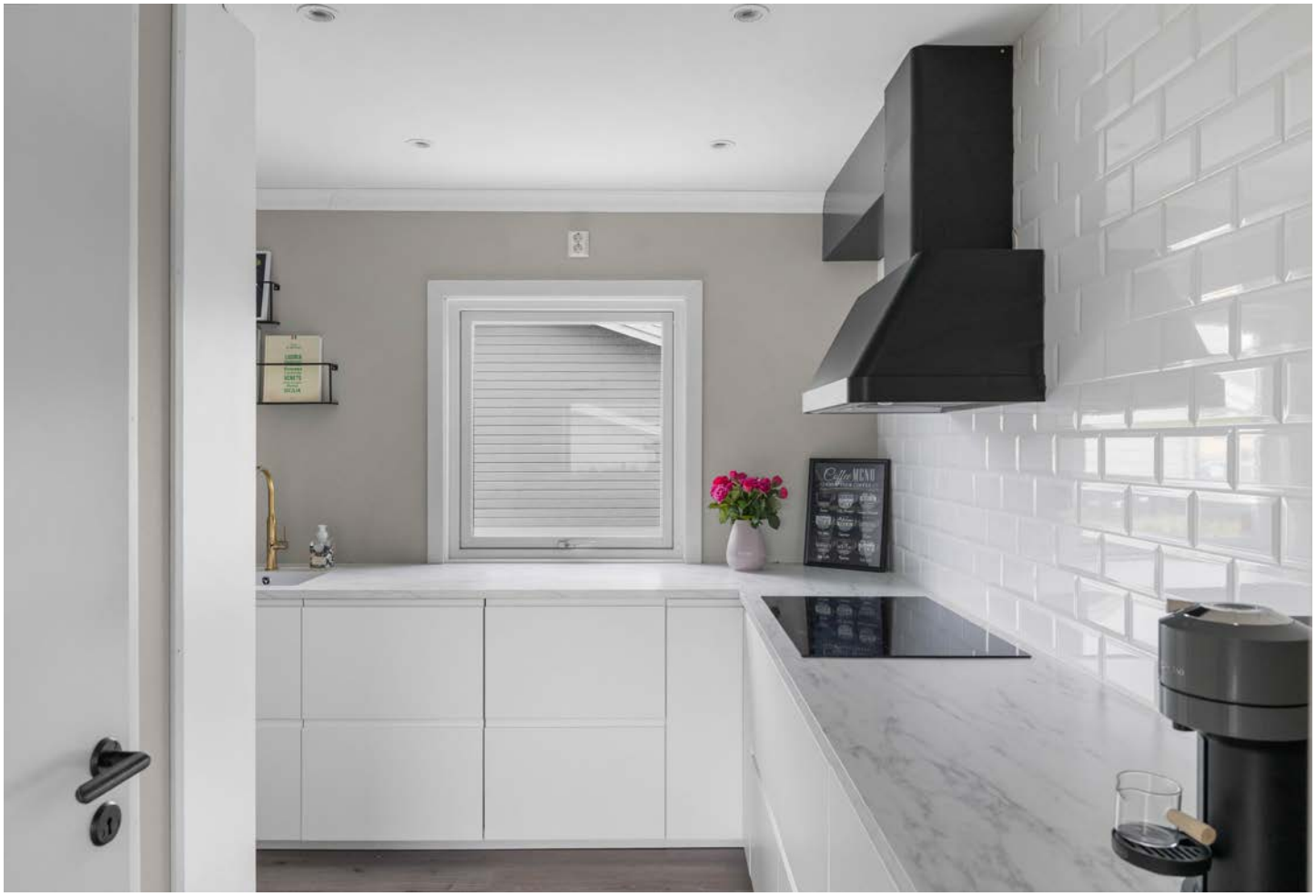
Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.



Delikat kjøkken fra 2019 med slette fronter og laminat benkeplate



Av integrerte hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt



Over kjøkkenbenken ved platetoppen er det fliser som gjør rengjøringen enklere



Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet. Det er vedovn i stuen, som gir godt med varme på de ekstra kalde dagene



Her får du en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Veggene er malt i tidsriktige fargevalg



Fra stuen er det direkte utgang til terrassen og hagen



Terrasse på ca. 35 kvm og egen hagedel. Det er også kort vei til felles lekeplass. Her vil store og små trives!



Inviter venner og familie på hyggelige middager her..



Velkommen inn! Det er plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene i gangen



Lekkert og moderne bad fra 2017/2018. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler som gir en lun atmosfære



Badet er innredet med dusjvegger/hjørne med slukrenne ved veggen, veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant



Her får du spafølelsen hjemme med elvestein og regnfallsdusj



Hovedsoverommet oppleves lunt og behagelig



Det er plass til dobbeltseng og nattbord



Soverom 2 er perfekt som barnerom eller hovedsoverom



Fra soverom 2 er det utgang til en balkong på ca. 2 kvm



På soverommet er det plass til en garderobeløsning, seng og annet ønsket møblement



Soverom 3 er idag i bruk som garderoberom. Rommet er også flott som eget gjesterom



Det er også innebygget skapplass



Badet i kjelleretasjen er fra 2008. Bader har fliser på veggene og gulvet



Badet er innredet med badekar, veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk



Praktisk med badekar for småbarnsfamilier..



I kjelleretasjen er det idag innredet en kjellerstue, men denne er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold





Bod med mye lagringsplass. Selger har innredet dette som syrom, men dette er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold



Nabolagsprofil

Jupiters vei 6F - Nabolaget Mosserød søndre/Rosenlund - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Mosserød aldershjem Linje 138, 139, 172	4 min 0.3 km
Sandefjord vgs. Totalt 24 ulike linjer	4 min 2.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	5 min 2.1 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	5 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	10 min

Skoler

Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	1 min 0.1 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	8 min 0.5 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	5 min 2.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 5.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

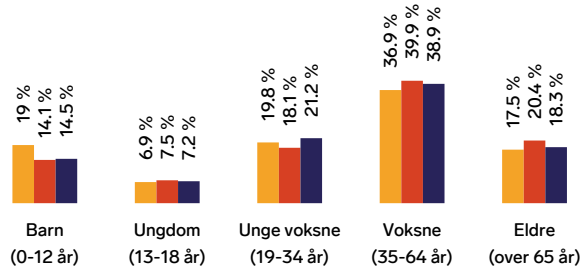
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosserød søndre/Rosenlund	1 061	441
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mokollen barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 0.9 km
Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Mosserød Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Moveien	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

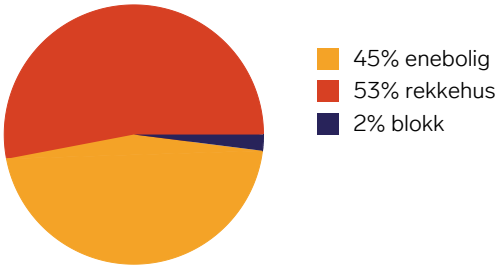
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Moserød skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Mosserød skole Ballbinge Ballspill	3 min 0.3 km
Sporty24 Sandefjord	13 min
EVO Sandefjord Vest	19 min

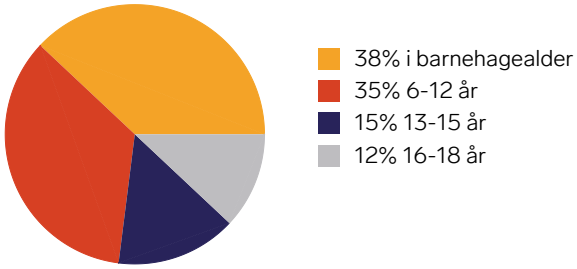
Boligmasse



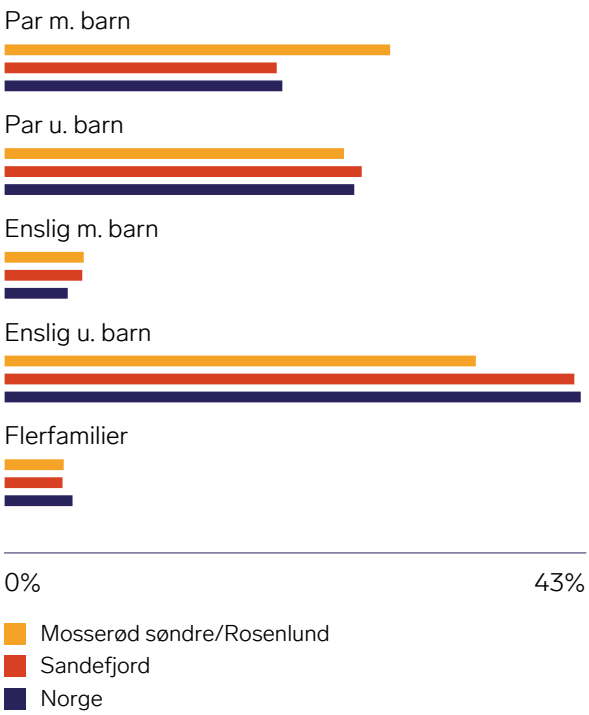
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Sandefjord Helsepark	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

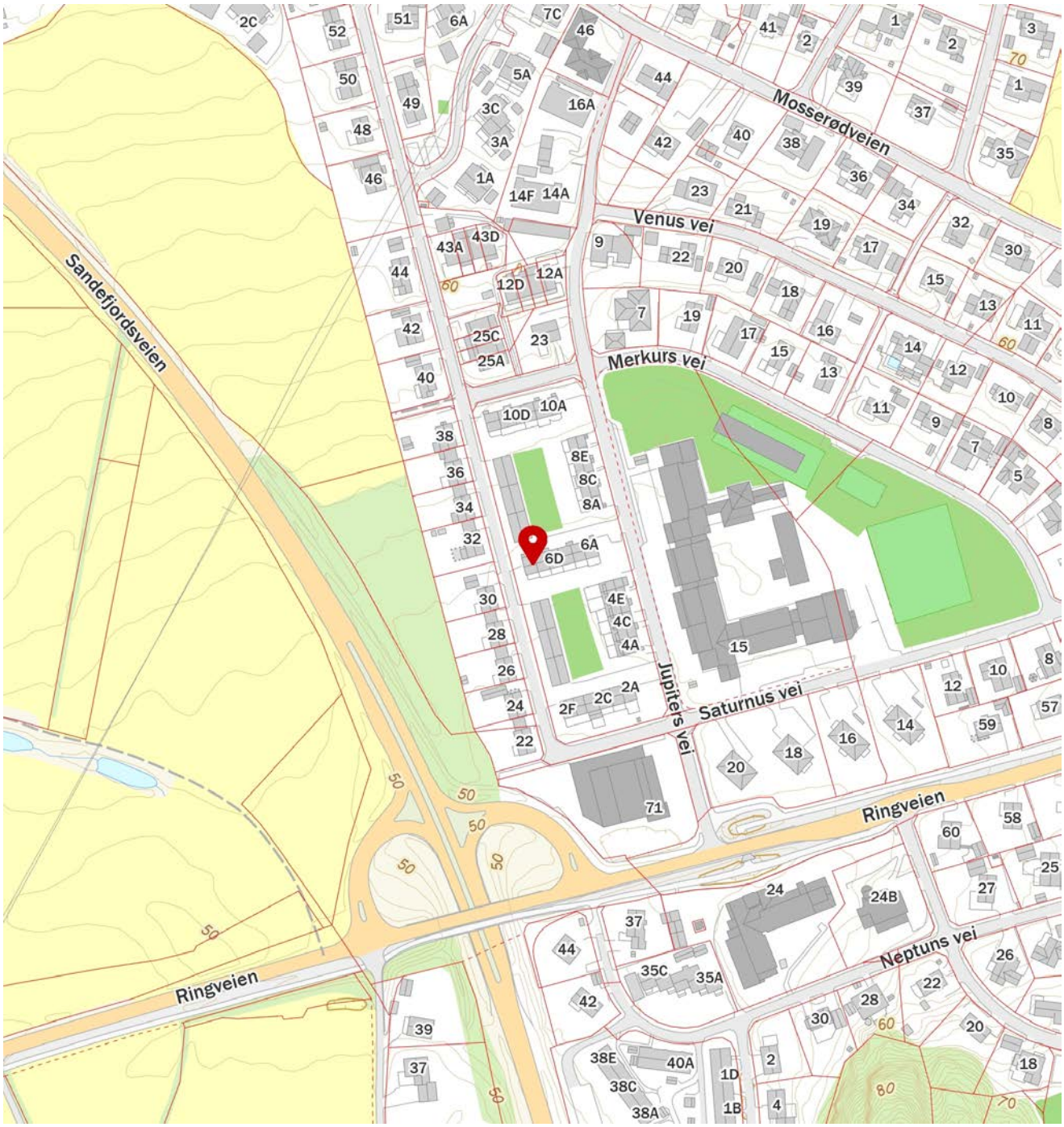


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Jupiters vei 6 F, 3226 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 41, bnr. 387, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1377 **Eiendomsverdi ref nr:** CM7470

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON STANDARD:
Rekkehus fra 1966 med taktekking av betongtakstein, det er liggende og stående bordkledning på veggene. Vinduer med 2 lags glass. Det er balkong uitenfor soverom i 2 etasje og terrasse utenfor stuen på bakkenivå. Det er tretrapp til terrassen og murt trapp med overbygg til inngangen. Innvendig er det laminatgolv, trepanel og malte plater på vegger og tak. Det er mursteinspipe og vedovn i stuen. Boligen har malt tretrapp og innerdørene er malte fyllingsdører. Det er 2 bad i boligen et i kjelleren og et i 2. etasje med fliser på vegger og gulv. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannledningene til badet i 2 etasje og kjøkkenet er av plast, rør i rør. Det er kobberrør til badet i kjelleren. Avløpsrørene er noe støpejern og noe plast. Varmtvannstanken er på 200 liter. Det er garasje i felles garasjeanlegg tilhørende boligen.

KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Mye av bordkledningen er byttet, men deler av den liggende kledningen er gammel, sprukket og vridd. De fleste vinduene er av nyere dato, men vinduene i kjelleren er trolig fra byggeår. Hoveddøren er eldre, balkongdørene er fra 2012-13. Balkongen i 2 etasje har lavt rekkverk på ca. 80 cm. Trappen til terrassen mangler rekkverk. Laminat gulvet har noen gliper i inngangen, i kjelleren er gulvet ufullstendig. Overflater vegger og tak er hele og pene med kun normal slitasje. I kjelleren er det noe uferdig. Innerdørene har noen små skader og løst håndtak samt at enkelte dører trenger justering. Badet i 2. etasje er fra 2017-18 og i god stand. Badet i kjelleren er 2008. Kjøkkenet er fra 2019. Kjellerommet oppfyller ikke kravene til kjellerstue.

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1982, 2016 og 2015, Kjeller vinduene er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
balkongdør stue 2012, 2 etg. 2013.
Det er balkong utenfor soverom i 2 etasje og terrasse utenfor stuen.
Tretrapp fra stue til terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.
Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og kjeller.
Innvendig har boligen malte formpressede dører og slette dører. skader og løst håndtak.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Membran går trolig opp på terskel som er skjult av eikelist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin.
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 i bod bak varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad 2 etasje og kjøkken. Det er besiktiget i rørskap. Det er kobberrør i resten av huset.
Det er avløpsrør av støpejern. overgang til plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1966.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger i et område med tilnærmet fatt terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ingen tegn til avvik på lysforhold, branncelleinndeling og rømningsveier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

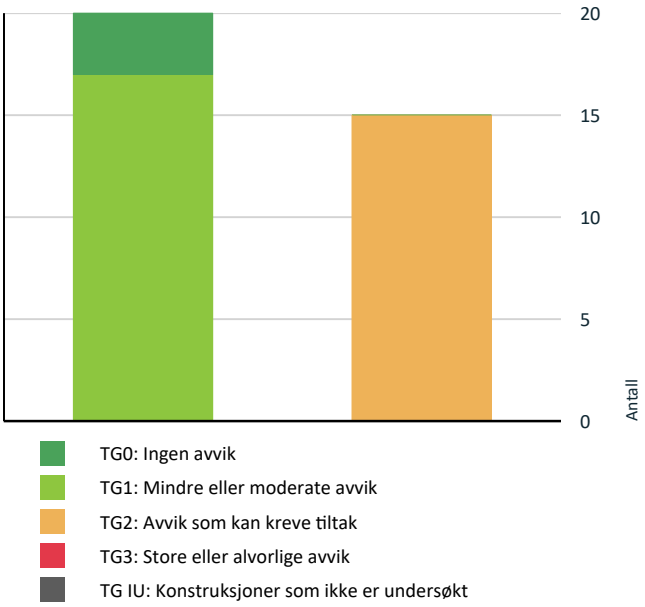
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endret inngang, WC og bad slått sammen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Stål takrenner og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av liggende kledning har en del sprekker og vridning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1982, 2016 og 2015, Kjeller vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

kjellervinduene er gamle og malingsslitte.

Konsekvens/tiltak

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





TG 1 Dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. balkongdør stue 2012, 2 etg. 2013.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er balkong utenfor soverom i 2 etasje og terrasse utenfor stuen.





TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Tretrapp fra stue til terrasse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen gliper i laminatgulv skjøtene. Gulvet i kjellerrommet er noe mangelfullt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slå sammen gulvet / utbedre.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 15 mm avvik på gulvet i 2 etasje.

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 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er for liten avstand mellom vedovn og brennbart avstandtil list 16 cm og 24 cm på andre siden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er kun små riss og sprekker i pipen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

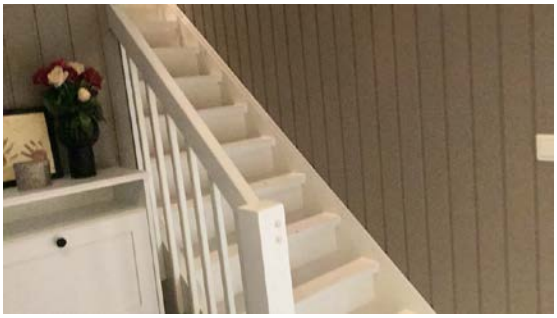
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte formpressede dører og slette dører. skader og løst håndtak.

Vurdering av avvik:

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

Det er løst håndtak og døren til kjelleren har et hakk. Terskelen til badet er sprukket, og det er løse dørlister på badet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold av dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Membran går trolig opp på terskel som er skjult av eikelist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

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.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2018

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad 2 etasje og kjøkken. Det er besiktiget i rørskap. Det er kobberrør i resten av huset.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder gamle kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern. overgang til plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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.

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

Kommentar

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.
   1966

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det mangler nummerering av noen av sikringene.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Boligen ligger i et område med tilnærmet fatt terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ingen tegn til avvik på lysforhold, branncelleinndeling og rømningsveier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

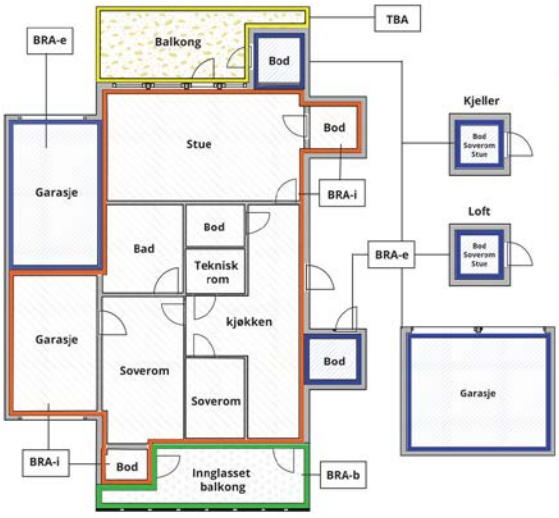
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	44	20		64	35
2. Etasje	44			44	2
Kjeller	40			40	
SUM	**128**	**20**			**37**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue	Garasje	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, kjellerrom, bod, bad		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Garasje i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endret inngang, WC og bad slått sammen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring av el- anlegget. og diverse malerarbeid.

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)
Rekkehus	103	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Sara El Kalady Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	41	387		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jupiters vei 6 F

Hjemmelshaver
Valdes Andreas Araya, Gundersen Sara El Kalady

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus beliggende i etablert rolig boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/CM7470

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

Jupiters vei 6F, 3226 SANDEFJORD

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jupiters vei 6F	Jupiters vei 6F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni, 2023. Siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Sara El Kalady

Selger

Valdes, Andreas Araya

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det elektriske anlegget i boligen er forbedret/utbedret i av Lede AS. Avventer dokumentasjon fra selskap og det blir lagt i boligmappen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lede as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Alle overflater malt i henholdsvis 2023 og 2026, forurensing kjøkken, gjesterom og bad.
Fremover: Fasade skal males i ny farge, både garasje og bolig, sameiet står for maling. Lekeplassen oppgraderes fortløpende. Balkong skal utbedres og sikres på ny. Planlagt utbytting av vinduer og dører, det er sameiets ansvar.

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 83974139

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sara el Kalady Gundersen	**2026-03-05**	**Andreas Araya Valdes**	**2026-03-06**

Identification

Sara el Kalady Gundersen

Identification

Andreas Araya Valdes

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

Egenerklæringsskjema

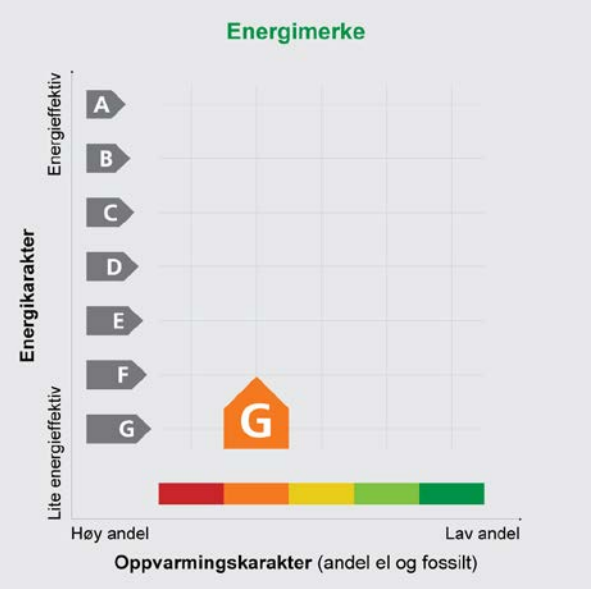
Signed by:

Sara el Kalady Gundersen	05/03-2026 11:49:58	BankID OIDC High
Andreas Araya Valdes	06/03-2026 11:20:34	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jupiters vei 6F
Postnr	3226
Sted	Sandefjord
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	387
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1476501
Dato	08.02.2023



Innmeldt av	Linda Bessert-hansen

Energiattesten 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 yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
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 energimerkeordingen. 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jupiters vei 6F
Postnr/Sted: 3226 Sandefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.02.2023 12:21:39
Energimerkenummer: A2023-1476501
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Linda Bessert-hansen

Gnr: 41
Bnr: 387
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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. Montér 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.

Utskriftsdato: 10.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 41/387//18



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 694,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6557100,39	**Øst**	569027,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6557200,11	569021,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
2	6557186,21	568983,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,84	
3	6557183,45	568975,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,11	
4	6557178,96	568973,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
5	6557030,15	569026,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	157,96	
6	6557022,71	569029,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	
7	6557020,64	569033,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91	
8	6557038,12	569080,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,71	
9	6557042,64	569082,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
10	6557198,02	569026,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	165,20	

Vedtekter for Sameiet Jupiter

Vedtatt i årsmøte den: 2021
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Sameiet Jupiter

---

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Jupiter Org nr 995 829 657
og har gårdsnummer Bolig. 41 og bruksnummer 387 i Sandefjord kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1987

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere interessene for de selveiende seksjonene i Sameiet Jupiter. Sameiet består av selveierseksjoner iht. spesifikasjonene inntatt i begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner tinglyst hos byfogden i Sandefjord. Nevneren i sameiebrøken er 30.

Oppløsningsrett: Sameiet har ikke oppløsningsrett.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin bruksenhet, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hver rekke har per dags dato begrenset med kapasitet, og dermed må vurderes i forhold til hvor mange som ønsker å legge til en lader i sin rekke.

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Begrensinger i adgang til kortidsutleie.

Styret kan treffe beslutning om å begrense adgangen til korttidsutleie, når det blir en belastning for andre i sameie.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

2.6. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller tildelt garasje, er felleskostnader.
Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

For å dekke inn høyere forsikringskostnader på seksjoner med tilbygg belastes disse enheter med forskjellen mellom standard seksjon og seksjon med tilbygg.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra vedkommende sameiers side

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
Sameiet har panterett for et beløp av kr 20.000, - med sikkerhet i den enkelte sameiers seksjon.

Eierseksjonsloven § 31 fastslår at de andre seksjonseierne har krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Med andre ord har de en panterett i medhold av loven, noe som sikrer de andre boligeierne både større grad av sikkerhet for sitt krav, men også en raskere gjennomføring av eventuell tvangsdekning.
Panteretten er begrenset til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp – i dag utgjør dette ca. 190.000, -.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Lån som sameiet opptar, blir betjent som en del av fellesutgiftene og hver sameier er ansvarlig for lånet iht. sameiebrøken.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, inkluderer utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Med mindre det er vedtatt noe annet i årsmøte.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

Eierne er til enhver tid ansvarlig for at tekniske anlegg i leiligheten holdes i forskriftsmessig stand. Uaktsomhet dekkes av den enkelte sameier.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand (ref. Forskrift om brannforebygging).

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Sameieren er hvis ikke annet er avtalt solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold av sameiets eiendom.

Ytre vedlikehold av eiendommen, inkl. fellesanlegg, derunder tak, nedløpsrenner, drenering, felles vann- og kloakkledninger, bekostes av den enkelte rekke ut fra oppståtte behov. Ved

uenighet mellom beboere i samme hus kan styret være behjelpelig. (eller slik som styret til enhver tid bestemmer).

Ytre maling av hus, garasje, vinduer og dører utføres hvert 5 år, hvis ikke annet er bestemt av styret. Hvordan dette arbeidet skal utføres, bestemmes av den enkelte rekke i felleskap, innen den av styret fastlagte tidsfrist. Maling bekostes av sameiet eller den enkelte rekke.

Alle sameiere forplikter seg til å male sitt hus i farger/farge alternativer bestemt av flertallet. Farge på utgangs dører kan bestemmes av den enkelte rekke, alle seksjoner i samme rekke skal ha samme farge på utgangsdører. Alle seksjoner i et hus skal ha samme farge.
Alt vedlikehold av fellesanlegg, også egen hage, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Årsmøtet bestemmer i hvilken grad vedlikehold blir satt bort og/ eller utføres på dugnad. Ved mangelfullt oppmøte ved dugnad kan styret velge å sette bort påkrevde oppgaver og sende regning til sameierne iht. sameiebrøken.

Vedlikehold av området på enden av husrekkene, utføres av de som bor i de 3 bruksenheter i rekken som er nærmest dette området, dette gjelder også vedlikehold av endeveggene på rekkene.

Ytre forandringer:
Alle større ytre forandringer på hus og felles område skal godkjennes av styret med 2/3 flertall.
Arbeid må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette gjelder forandringer som:
Bytte av vinduer til andre dimensjoner enn opprinnelig samt på og utbygginger av hus/garasje. Oppsett av større leke apparater, leke hus, hundehus, parabol og redskaps skjul etc. på fellesområder.
Offentlig regelverk og samråd med naboer gjelder i egne hager.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner.
Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll,

og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan

styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

a) Behandle styrets årsberetning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Velge styremedlemmer.
d) Valg av revisor
e) Fastsette budsjett, vedlikeholdsprogram
f) Behandle andre saker som er med i innkallelsen

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle **seksjonseierne** har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet **medlem av husstanden** til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[For sameier som har næringsseksjoner] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Sameiet skal ledes av et styre på tre til fem personer, men fortrinnsvis fem personer som fortrinnsvis representer hver sin rekke.
Disse velges i utgangspunktet internt innen hver rekke for to år av gangen, og kan maksimalt være med i styret fire sammenhengende år i samme verv.

Styret velger selv nestleder

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder eller nestleder. Disse har prokura til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og disponering av fellesanlegg. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet, såfremt dette ansees som nødvendig.
Styret kan fastsette ordensregler og skal påse at disse overholde

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Eierskiftegebyr:

Ved kjøp av leilighet/eierandel i Sameiet Jupiter belastes selger et eierskiftegebyr på
4 000,-
Gebyret faktureres avhender en seksjon, sameiet kan kreve et gebyr tilsvarende 4 ganger rettsgebyr,(rettsgebyr 1199,- jan. 2021)for arbeid som må gjøres i forbindelse
med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

Beløpet overføres til Jupiter sameie sin bankkonto. Beløpet kan justeres/reguleres ved behov. Eventuell endring av eierskiftegebyr fastsettes av Styret i Jupiter sameie.
Eierskiftegebyr innføres i Sameiet Jupiter f.o.m 1.8.2008.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Mosserød 12. mai 2021

Lars Olsson
Rekke 6 Styreleder

Jon-Henning Aasum
Rekke 8 Nestleder

Preben
Skjelbred
Styremedlem
rekke 2

Alexander Baråt Svensen
Styremedlem rekke 4

Vegard Ellingsen
Styremedlem rekke 10

Powered by stripe

Ordensregler Sameiet Jupiter

1. Regelverk og plikter

a. Sameierne/beboerne plikter å rette seg og å følge sameiets vedtekter og ordensregler, og rette seg etter de påbud som til enhver tid gjelder eller gis av styret eller sameiermøtet. Ellers henvises til «lov om eierseksjoner». Gjentatte overtredelser av ordensreglene vil bli fulgt opp i henholdt til lov.

2. Klager

a. Eventuelle klager rettes skriftlig til styret

3. Ro

a. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg og godt hørbare instrumenter døgnet rundt.
b. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 -kl. 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – kl. 18.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
c. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager.

4. Ryddig

a. Enhver sameier/beboer plikter å holde det ryddig untenfor sin seksjon og tildelte del av garasje.

5. Dugnader

a. Enhver sameier/beboer plikter å delta i dugnader som annonseres i sameiets regi.

6. Endeplen

a. Sameirne/beboerne i hver husrekke blir enige seg imellom om felles bruk og vedlikehold av den enkelte husrekkes ende-plen og anlegg. Oppstår uenigheter legges problemet frem for styret i henhold til ordensregler pk.1 og pk.2 Se også paragraf 10 i vedtekter

7. Skader forvodt av sameier

a. Skader som skyldes sameier/beboer på sameiets eiendom, skal snarest repareres og bringes i orden for vedkommende regning.

8. Opplysning om salg

a. Ved overdragelse/salg av leilighet, plikter selger å opplyse kjøper om sameiets vedtekter og ordensregler, og vedlegge dette som del av kjøpekontrakten. Et hver salg eler fremleie skal meldes styret for registrering (ref. paragraf 4 i våre vedtekter).

9. Plenklipping – kant

a. Klipping av felles plen skjer etter oppsatt liste.
    i. Nedre plen klippes av rekke 2, rekke 4,6A,6B og 6F
    ii. Øvre plen klippes av rekke 8, rekke 10,6C,6D og 6E
b. Klipping av ende-plen besøkrges av de tre som har tilhørighet til endeplenen i rekka, men klippelisten for de to endeplenen lages av styrerepresentanten i rekka, eller den rekka blir enig om

10. Bruk av endeplen

a. Endeplenen og annet fellesområder, herunder parkeringsplasser for bil tilates ikke benytte som lagringsplass eller oppstillingsplass for hverken båt, bilhengere, campingvogner eller lignende.

11. Adkomst i sameiet

a. Alle adkomstveiene (rekke 2,6 og 10) innen sameiet skal til enhver tid holdes åpne og frie for kjøretøy, slik at sykebil, brannbil, politibil og brøyteutstyr uhindret kan passere. Kun av- og pålessing av kjøretøy aksepteres.

12. Trampoline

a. Skal kun plasseres på ende-plen.
b. Hver trampoline skal ha en kontaktperson, samt liste over medeiere/medansvarlige.
    i. alle medeiere er ansvarlige for å oppdatere listen over medeiere.
c. Alle medeiere i trampolinen er ansvarlige for at trampolinen vedlikeholdes, er i god stand og er tilstrekkelig sikret mot vær og vind.
d. Trampoliner skal demonteres i vintersesongen
e. Sikkerhetsnett og polstring langs kanten er påkrevd.
f. Trampolinenes anbefalinger for maks, antall og bruk skal følges.
g. Trampoliner kan brukes i tidsrommet kl. 09.00 – kl. 21.00
    i. Man skal ikke lage unødvendig støy i disse tidene
h. Styret kan til enhver tid kreve trampoliner fjernet om reglene ikke følges. Hvis kravet ikke blir innfridd kan styret fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.

13. Dyrehold

a. Det er tillatt med dyr, men det skal ikke være til sjenanse for naboer. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

Versjon 1 endret Juni 2020

Regler for trampoliner i Sameiet Jupiter

● Alle trampoliner på fellesområder skal ha en kontaktperson og liste over medeiere/medansvarlige

● Kontaktpersonen er ansvarlig for å oppdatere listen over medeiere og informere styret om ev. bytte av kontaktperson.

● Alle medeiere i trampolinen er ansvarlige for at trampolinen vedlikeholdes, er i god stand og er tilstrekkelig sikret mot vind og annen flytting.

● Plassering på fellesområder avklares med styret. Styret kan pålegge flytting av trampoliner.

● Trampolinene skal demonteres i vintersesongen

● Sikkerhetsnett og polstring langs kanten er påkrevd

● Trampolinens anbefalinger for maks. antall og bruk skal følges.

● Ikke hopping før kl. 09 og etter kl. 21

● Styret kan kreve trampoliner fjernet om reglene ikke følges. Hvis kravet ikke bli innfridd kan styret fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.

SØKNAD OM MONTERING AV TRAMPOLINE I SAMEIET JUPITER

Navn kontaktperson*:	
Adresse kontaktperson**:	

*Kontaktperson må være eier i sameiet og eier/medeier i trampoline **ved flere eiere må liste over medeiere fylles ut og signeres av alle medeiere.

Ved montering av trampoline plikter eier(e) å etterkomme følgende retningslinjer, som utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet:

1. Les bruksanvisningen før montering og monter i henhold til denne.

2. Kontakt forhandleren hvis du er i tvil om hvordan bruksanvisningen skal forstås.

3. Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.

4. Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt. Fest trampolinen godt til underlaget, slik at ikke vær og vind kan ta den med seg, og gjøre skade på mennesker og materiell.

5. Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.

6. Definer klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun en person. Vær oppmerksom på at faren for skader øker med antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.

7. For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.

8. Husk ettersyn og vedlikehold av trampolinen. Sjekk fjærer, kantpute etc. før bruk.

9. Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.

10. Vær oppmerksom på at salto på trampolinen kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.

I tillegg til de nevnte retningslinjer, skal det tas hensyn til naboer ved plassering av trampolinen. All plassering på fellesområder skal godkjennes av styret.

Eier(e) må selv sørge for at gresset blir klippet under trampolinen noen ganger i løpet av sesongen, eventuelt at trampolinen flyttes slik at gressklipping kan utføres.

Eier(e) sørger selv for nødvendig ettersyn og vedlikehold av trampolinen og sikkerhetsnett.

Dersom ovennevnte regler ikke blir fulgt, vil styret måtte be om at trampolinen fjernes fra sameiets eiendom. Om nødvendig vil styret få trampolinen fjernet for eiers regning. Styret forbeholder seg retten til å gjøre endringer i reglene.

Undertegnede er kjent med de regler for montering og bruk av trampoliner som følger av ovennevnte, og forplikter seg herved til å følge disse til enhver tid.

Adresse (eks 10D)	Navn	Signatur

SANDAR KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
TLF. SENTRALBORD 64161

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 662 / 1964.

Eiendom: Jubo I og Jubo II.

Gårdsnr. 41 bruksnr. 387, 386 i Sandar

Hus nr. 3.

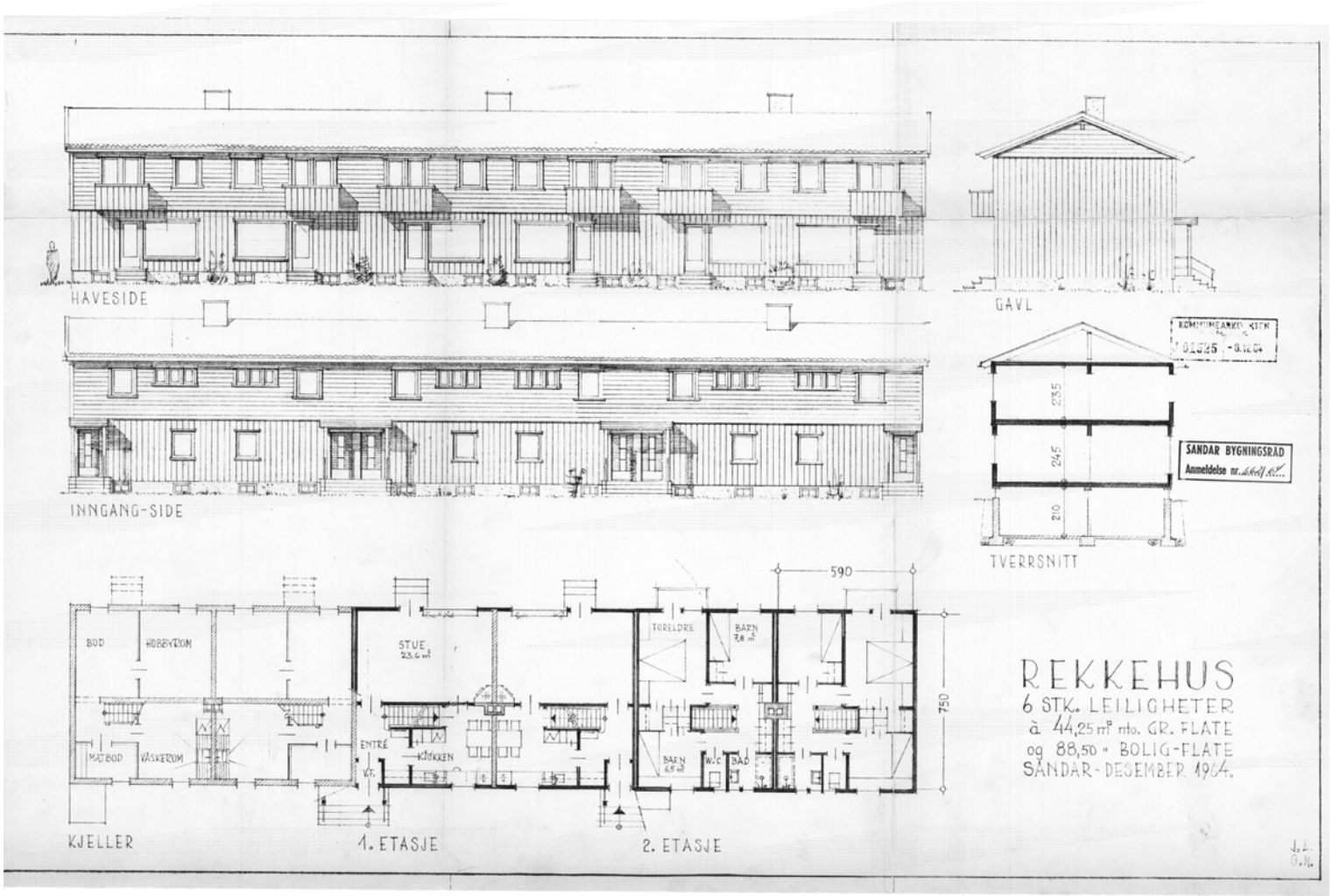
Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide 6-mannsbolig á 4 rom, kjøkken, bad og WC.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandar, den 14.7.66.

bygningssjef.


HAVESIDE
GAVL
INNGANG-SIDE
TVERRSNITT
235
245
210
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 6647/64
590
750
BOD
HOBBYROM
STUE
23.6 m²
MATBOD
VASKEROM
ENTRÉ
KJØKKEN
TOREL.DRE
BARN
7.8 m²
BARN
6.5 m²
W.C
BAD
KJELLER
1. ETASJE
2. ETASJE
REKKEHUS
6 STK. LEILIGHETER
à 44,25 m² nto. GR. FLATE
og 88,50 m² BOLIG-FLATE
SANDAR - DESEMBER 1964.

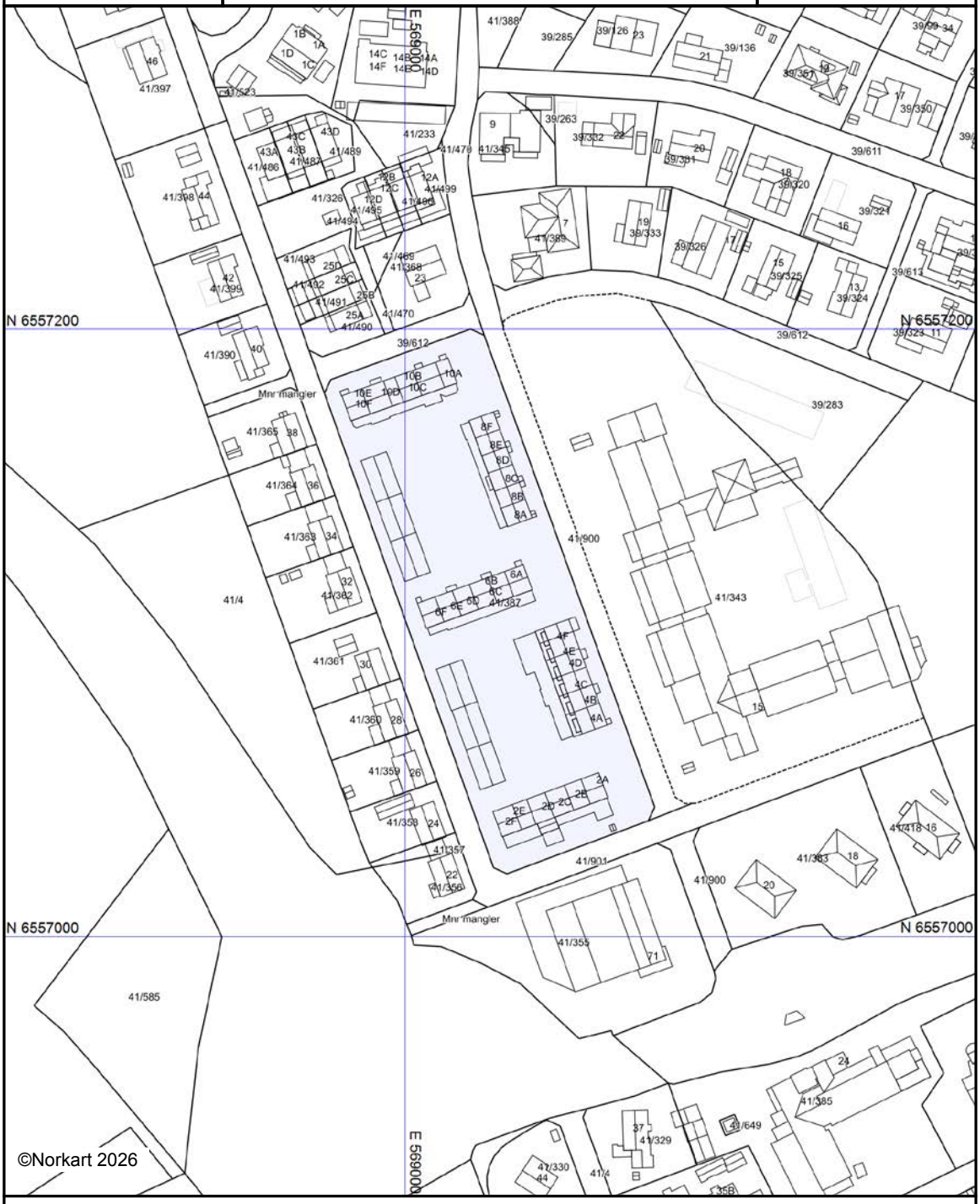
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/387/0/18
Adresse: Jupiters vei 6F
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

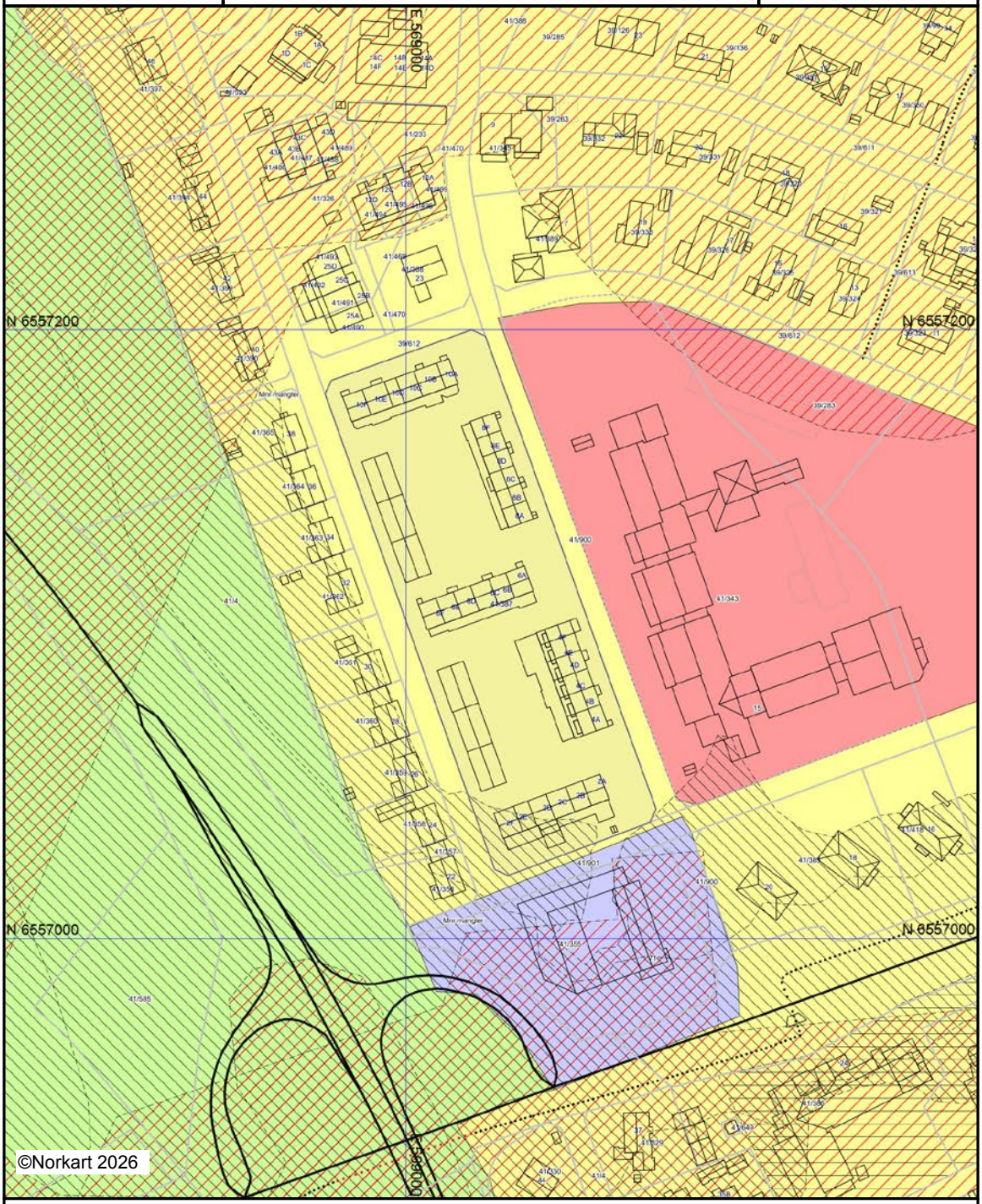
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/387/0/18
Adresse: Jupiters vei 6F
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

DAGBOKFØRT

02.11.87 08474

SANDEFJORD
SORENSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekreftes
ARNE FEBAKKE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

(D 228) HR

S K J Ø T E

Sandefjord kommune skjøter til Jupiter Borettslag A/L

eiendommen "Jubo II" gnr. 41, bnr. 386 i Sandefjord. - vedk. grunnen -

for en kjøpesum stor kr. 123.876,-.

1. Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 37,- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet i forholdsberegningen skal være den 1.11.1987.
   Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette.
   I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m.v.
   Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m.v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes.
   Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn.
   Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønnet.
   Nødvendige beskrivelser opptas - om nødvendig tas fotografier.
   Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagelse, men ved lednings- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.

2. Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboeiendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

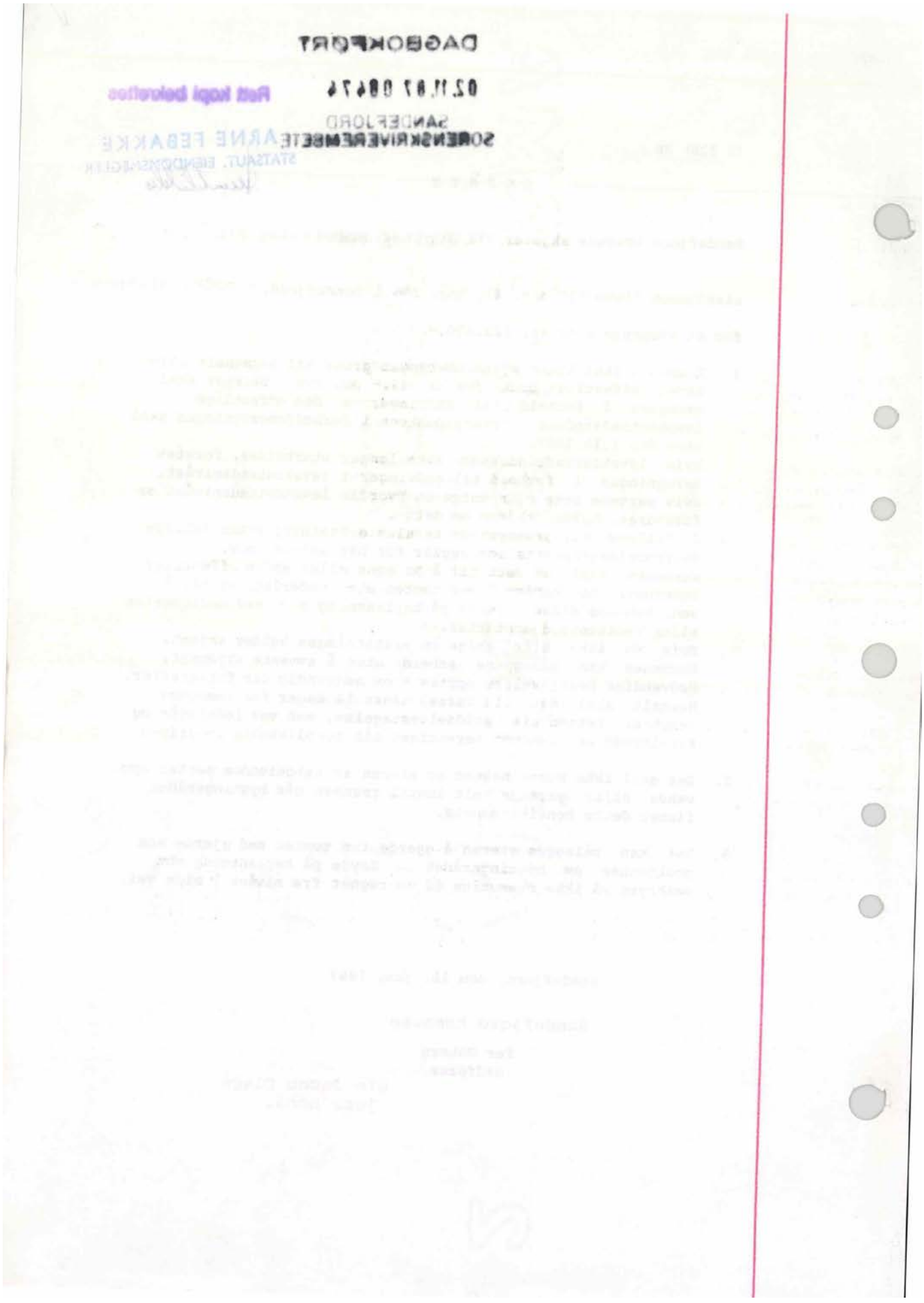
3. Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.

Sandefjord, den 11. juni 1987

Sandefjord kommune

Per Odberg
ordfører

Ole Jacob Olsen
jur. kons.



DAGBOKFØRT
15.12.87 09845
SANDEFJORD
TINGLYSINGSDOMMEREMBETET

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sandefjordbanken Eiendomsavdelingen	Postboks 216 3201 Sandefjord	62.120

1. Eiendom	Gnr. 41	Bnr. 387	Fnr.	Kommune Sandefjord

2. Hjemmelshaver

Navn: Jupiter Borettslag A/L u/avvikling — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene [illegible], alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/30	2a	21	B	1/30	8c	41			
2	B	1/30	2b	22	B	1/30	8d	42			
3	B	1/30	2c	23	B	1/30	8e	43			
4	B	1/30	2d	24	B	1/30	8f	44			
5	B	1/30	2e	25	B	1/30	10a	45			
6	B	1/30	2f	26	B	1/30	10b	46			
7	B	1/30	4a	27	B	1/30	10c	47			
8	B	1/30	4b	28	B	1/30	10d	48			
9	B	1/30	4c	29	B	1/30	10e	49			
10	B	1/30	4d	30	B	1/30	10f	50			
11	B	1/30	4e	31				51			
12	B	1/30	4f	32				52			
13	B	1/30	6a	33				53			
14	B	1/30	6b	34				54			
15	B	1/30	6c	35				55			
16	B	1/30	6d	36				56			
17	B	1/30	6e	37				57			
18	B	1/30	6f	38				58			
19	B	1/30	8a	39				59			
20	B	1/30	8b	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		30/30		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Jupitersvei

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har Sameiet Jupiter panterett i hver seksjon for et beløp av kr. 20.000,-.
Ovennevnte panterett skal være prioritert etter 90% av den første tinglyste overdragelsessum vedrørende seksjonen. Senere etter 90% av verditakst avholdt av en av Forsikringsrådets takstmenn. Panteretten skal, nå som senere, være uten opptrinnsrett.

Dato: 10/12-87

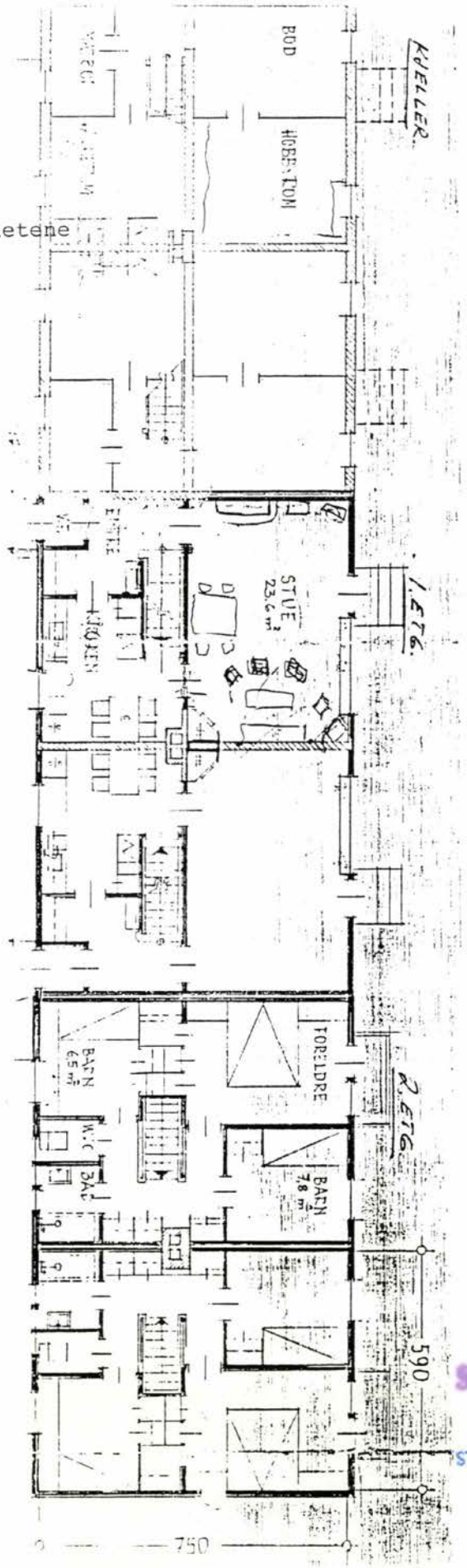
Sted: Sandefjord

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Jupiter Borettslag A/L u/avvikling
Erik Christiansen Kirstie Wang-Nilsen
Jim Einar Karlsen Tian Huun

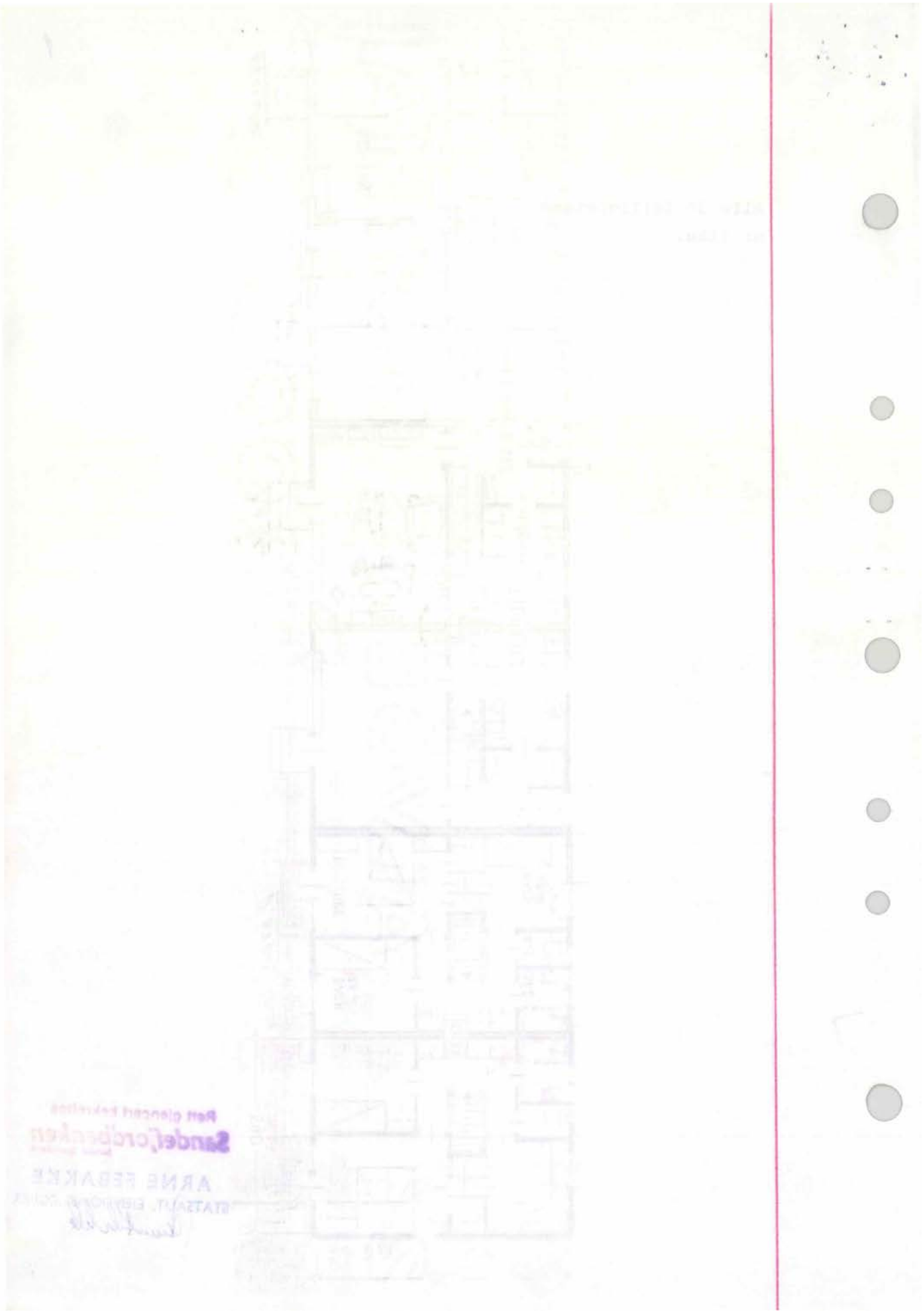
Tinglysingsstempel

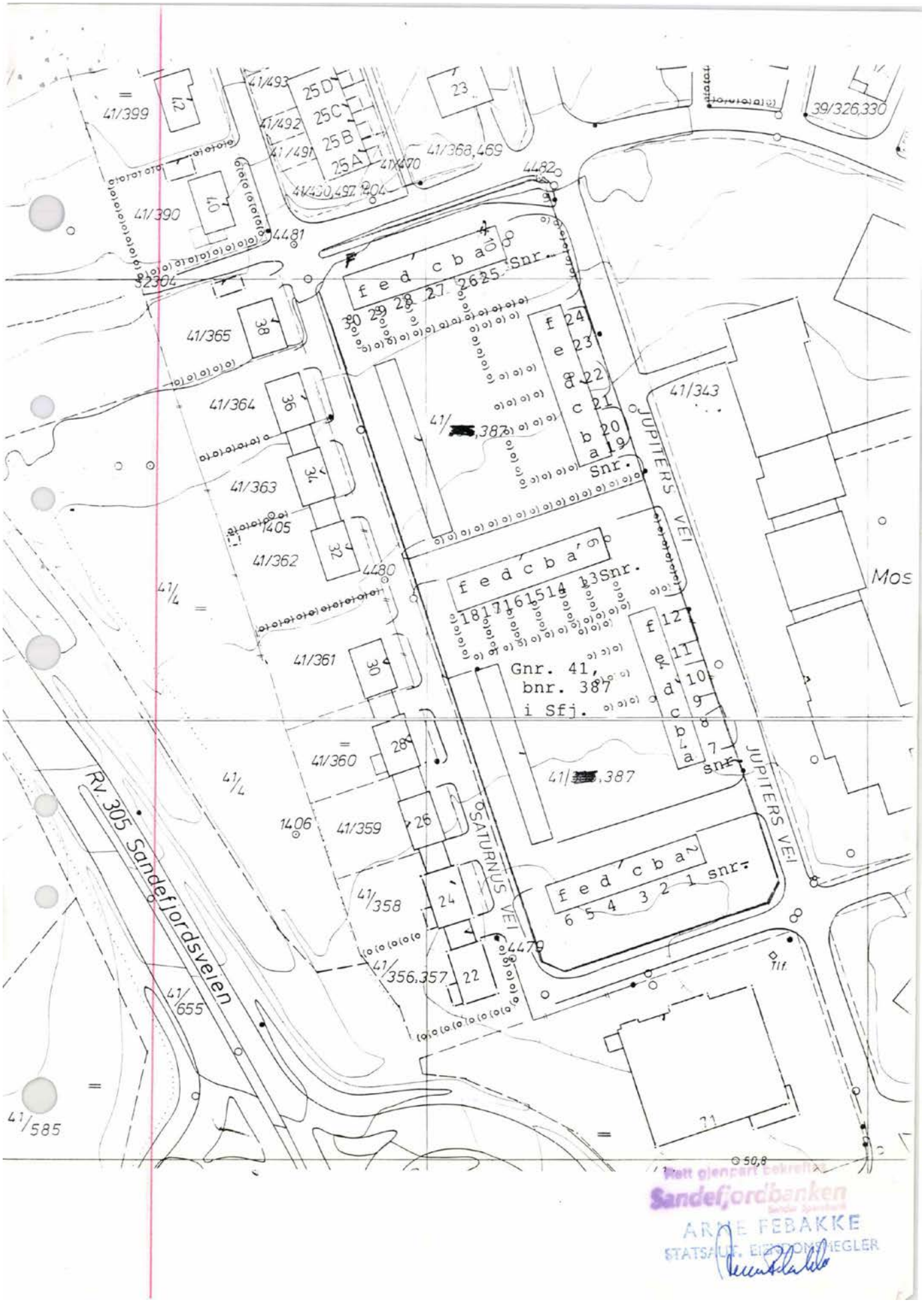
Rett gjenpart bekreftes
Sandefjordbanken Sparebank
ARNE FEBAKKE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Alle 30 leilighetene er like.



Rett gjengitt bekreftes
Sandefjordbanken
ARNE FEBAKKE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER




41/399
41/493
41/492
41/491
41/490,497
41/470
41/368,469
39/326,330
41/390
41/365
41/364
41/363
41/362
41/361
41/360
41/359
41/358
41/356,357
41/655
41/585
41/343
41/387
Gnr. 41,
bnr. 387
i Sfj.
JUPITERS VEI
SATURNUS VEI
Rv. 305 Sandefjordsveien
Snr.
Sandefjordbanken
ARNE FEBAKKE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



6c 3

SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3200 SANDEFJORD
Tlf. 68100

Jupiter Borettslag A/L
v/Ragnar Standal
Jupitersvei 8 D
3200 Sandefjord

Deres ref.: Vår ref.: OJO/bp Sandefjord, 20.3.1984

Oppløsing av Jupiter Borettslag A/L.

Jeg viser til Deres brev av 6.12.1983.

Da Jupiter Borettslag A/L ikke ligger i et område som omfattes av vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold til lov av 28. april 1967, nr. 1, har kommunen ingen innvendinger mot at det oppdeles i eierseksjoner, jfr. lov om eierseksjoner § 5, nr. 4.

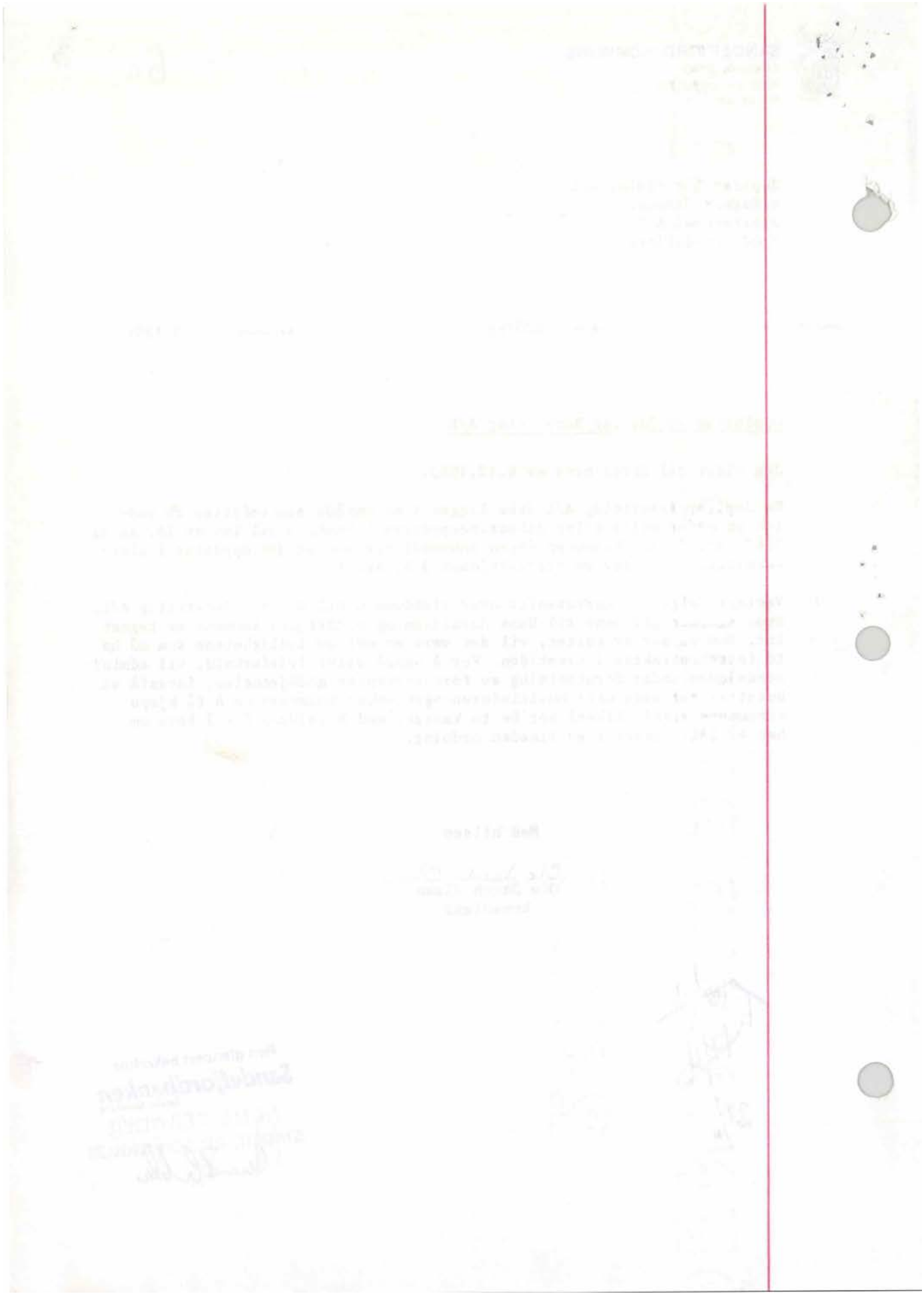
./. Vedlagt følger et kartutsnitt over eiendommen til Jupiter Borettslag A/L, hvor eiendomsgrensene til Hans Haraldsen og Sandefjord kommune er tegnet inn. Som De ser av kartet, vil det være en del av leilighetene som må ha to festekontrakter i fremtiden. For å unngå slike leieforhold, vil administrasjonen under forutsetning av formannskapets godkjennelse, foreslå at borettslaget eventuelt husleieforeningen søker kommunen om å få kjøpe kommunens areal. Likeså bør De ta kontakt med Haraldsen for å høre om han er interessert i en likedan ordning.

Med hilsen

Ole Jacob Olsen
Ole Jacob Olsen
konsulent

T. 10/4
17/4
24/4

Rett gjenpart bekreftes
Sandefjordbanken
Sandar Sparebank
ARNE FERSNES
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



rsrapport for 2024

rsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Sameiet Jupiter

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 159 053	1 988 804
Sum driftsinntekter		1 159 053	1 988 804
Driftskostnader			
L nnskostnad	3	64 010	72 796
Avskrivning	4	257 681	152 182
Annen driftskostnad	3, 5	821 333	720 394
Sum driftskostnader		1 143 024	945 372
Driftsresultat		16 029	1 043 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 476	504
Annen finanskostnad		10 088	0
Netto finansposter		-8 612	504
rsresultat		7 417	1 043 936
Overføringer og disponeringer			
Overf ringer annen egenkapital	6	7 417	1 043 936
Sum disponert		7 417	1 043 936

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 469 404	1 600 835
Sum varige driftsmidler		2 469 404	1 600 835
Sum anleggsmidler		2 469 404	1 600 835
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameierne	2	21 474	282 015
Andre fordringer		83 669	80 925
Sum fordringer		105 143	362 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 374	888 839
Sum oml psmidler		855 517	1 251 779
Sum eiendeler		3 324 921	2 852 614

Sameiet Jupiter

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 808 076	2 800 659
Sum opptjent egenkapital		2 808 076	2 800 659
Sum egenkapital		2 808 076	2 800 659
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	466 310	0
Sum annen langsiktig gjeld		466 310	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 536	39 956
Annen kortsiktig gjeld		11 999	11 999
Sum kortsiktig gjeld		50 535	51 955
Sum gjeld		516 845	51 955
Sum egenkapital og gjeld		3 324 921	2 852 614

31. desember 2024
Sandefjord, 5. juni 2025

Morten Thorsen
Nestleder

Eirik Solheim
Styreleder

Andreas Araya Valdes
Styremedlem

Liv Marte Hefte
Styremedlem

Vegard Ellingsen
Styremedlem

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Annen driftsinntekt
Sameiets driftsinntekter består av fakturerte felleskostander. Inntekter bokf res og inntektsf res i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Oml psmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsl pet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Oml psmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansef res til nominelt bel p på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset konomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balansef res til nominelt bel p på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppf rt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansef res og avskrives over driftsmidlets forventede konomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsf res l pende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart bel p av driftsmiddelet er lavere enn balansef rt verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart bel p. Gjenvinnbart bel p er det h yeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstr mmene som eiendelen vil generere.

Note 2 - Andre driftsinntekter og ekstern finansiering

Sameiet satte av i 2023 midler til et prosjekt i 2024 som knytter seg til oppgradering av elektrisk anlegg. Prosjektet er finansiert ved at enkelte beboere har betalt inn til Sameiet for sin andel av investeringen, disse bel pene er hovedsakelig inntektsf rt i 2023. For de beboere som ikke har valgt å betale inn har Sameiet inngått en avtale om ekstern finansiering. Renter og avdrag for denne finansiering belastes disse beboerne over lånets l petid på 6 år (endelig forfall 30.06.2030).
Av det de enkelte beboere finansierte selv, ble NOK 950 000 inntektsf rt Sameiet i 2023. I 2024 ytterligere NOK 50 000.

Noter til regnskapet for 2024

Note 3 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

L nnskostnader	2024	2023
L nninger/styrehonorarer	56 100	63 800
Arbeidsgiveravgift	7 910	8 996
Sum	64 010	72 796

Styrehonorar

Styrets leder	33 000
Styremedlemmer	23 100

Godtgj relse til revisor er fordelt på f lgende:	2024
Revisjon	11 500
Andre tjenester	5 825
Sum	17 325

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Rørfornying	Elbilladere	Elektrisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 848 579	1 240 134	190 000	177 313	3 456 026
Tilgang kj pte driftsmidler	0	0	0	1 126 250	1 126 250
Anskaffelseskost 31.12.	1 848 579	1 240 134	190 000	1 303 563	4 582 276
Akk.avskrivning 31.12.	-1 777 868	-108 368	-85 500	-141 136	-2 112 872
Balansef rt pr. 31.12.	70 711	1 131 766	104 500	1 162 427	2 469 404
Årets avskrivninger	65 560	24 802	38 000	129 319	257 681
Økonomisk levetid	10 år	50 år	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		

Note 5 - Driftskostnader

	2024	2023
Renhold	9 150	3 420
Kabel TV	226 440	227 164
Reparasjoner og vedlikehold	40 676	0
Regnskaps- og revisjonshonorar	134 001	121 560
Sn br yting	48 142	50 628
Forsikringer	291 142	265 142
Lys, varme	46 759	37 803
Andre kostnader	25 022	14 678
Sum	821 333	720 394

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital
Egenkapital 01.01.	2 800 659
Årsresultat	7 417
Egenkapital 31.12.	2 808 076

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. 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 eiendommen, 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.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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/utstyr.** 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. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

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. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende 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.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Tine Stange
tine.Stange@sor.no
Tlf.: 906 78 192



Emil Meyer Nordhagen
emil.nordhagen@sor.no
Tlf.: 992 49 687

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Jupiters vei 6F, 3226 SANDEFJORD. Gnr. 41, bnr. 387, snr. 18 i Sandefjord kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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	Dato/sted
Signatur	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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD ,

46 95 30 03