

Ranviksvingen 30,
3212 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 6 350 000,-

Eiendomsmegler Norge



Betydelig oppgradert leilighet i 1.etasje | Garasjeplass med el-billader | Terrasse på ca. 24 kvm | Kort vei til "alt"

Adresse
Ranviksvingen 30,
3212 SANDEFJORD

Område
RANVIK | SANDEFJORD

Prisantydning
kr 6 350 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 109 m²
BRA-e: 6 m²
BRA Total: 115 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 1999
Soverom: 3
Rom: 4

Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 3536 m²

Fellesgjeld: kr 89 405,-
Omkostninger: kr 174 660,-
Totalpris: kr 6 614 065,-
Formuesverdi: kr 897 074,-
Festeavgift: kr 117 550,- pr. år
Fellesutgifter: kr 6 152,- pr. mnd.



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 56 99 91
stian.brendsrod@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03



Ranviksvingen 30, 3212 SANDEFJORD

- Velkommen til Ranviksvingen 30 -

En lekker og betydelig oppgradert terrassehusleilighet på Ranvik/ Sjøstrandterrasse. Leiligheten byr på en gjennomgående god standard med betydelige oppgraderinger i nyere tid (2019- 2024). Leiligheten har en effektiv planløsning med en åpen/kjøkken stue løsning. Videre inneholder leiligheten 3 gode soverom, bad, toalettrom og eget vaskerom. Leiligheten har en romslig terrasse på ca. 24 kvm med gode solforhold. Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg og det er installert el-billader. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Ranvik i et veletablert området i Sandefjord. Sjøstrand Terrasse er et attraktivt sameiet med flott beliggenhet med nærhet til sentrum, sjøen og daglige nødvendigheter.

- Velkommen til visning -

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 128, bnr. 510, snr. 3
Gnr. 128, bnr. 510, snr. 1, ideell andel 1/18, sameietype: realsameie
i Sandefjord kommune.

Innhold
Leilighet i terrassehus

1.etasje: Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad og toalettrom

Det er tilhørende garasjeplass i felles anlegg med el-billader.

Standard
En betydelig oppgradert og lekker leilighet som er betydelig oppgradert i perioden 2019-2024. Hele leiligheten ble oppgradert i 2019 med nytt kjøkken, badet ble renovert, alle gulv ble oppgradert og hele leiligheten ble malt. Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med renoveringen i 2019 og rørene ble også oppgradert i 2019. Leiligheten holder en gjennomgående god standard på hele leiligheten og fremstår som velholdt.

Entré
Her kommer man inn i en lys og åpen entré som setter standarden for resten av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko. Det er laminat gulv og tepper på gulvene, og malte plater på vegger.

Stue
Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og har godt med lysinnslipp fra flere vindusflater. Det er god plass til en stor sofagruppe og spisebordsmøblement. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen på ca. 24 kvm.

Kjøkken
Stilrent kjøkken fra 2019. Kjøkkenet har sorte slette fronter og benkeplate av stein. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. De integrerte hvitevarene medfølger boligen. Med direkte utgang til terrassen så kan man nyte grillmiddagen ute på sommerhalvåret. Det er også plass til spisebord på kjøkkenet, perfekt for helgefrokoster eller hverdagsmiddagene.

Baderom
Badet er pusset opp i 2019 med flislagt gulv og vegger. Det er varmekabler på badet og belysning som gir en lun atmosfære. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og innredning med 2 nedfelte servanter.

Soverom
Leiligheten har 3 gode soverom. Alle soverommene har vegg-til-vegg teppe. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har skyvedørsgarderobe som dekker hele veggen. De andre soverommene er også av god størrelse og passer perfekt som enten gjesterom eller barnerom. Soverom 3 blir i dag brukt som en ekstra TV-stue.

Det er en innvendig bod som gir ekstra lagringsplass. I tillegg er det også en ekstern bod som deles med tre andre til hagemøbler, redskaper etc.

Areal
BRA - i: 109 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 109 m² Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad og toalettrom
BRA-e: 6 m² Bod utenom leiligheten.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 m² Balkong/ terrasse

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Kommentar: Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod utenom leiligheten.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er laget åpen kjøkkenløsning.
Se kommentar under "Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse" for meglers kommentar.

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 04.11.2025, 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
Terrasse leilighet på bakkenivå. Det er vinduer med 2 lags glass og screens med fjernstyring. Det er også screens på terrassedøren. Boligen har utgang til terrassen fra soverom og stor skyvedør fra stuen og ut på terrassen, Terrassen har forholdsvis nytt tregulv av Garappa fra Slottsgulv. Innvendig er det laminat og tepper på gulvene og malt plater på vegger og tak. Takene er senket med innfelte lys. Det er malte fyllingsdører. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på vegger og gulv. Innredning med 2 nedfelte servanter, dusjhjørne og vegghengt toalett med avtrekk. Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplater av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk og stekeovn. Boligen har eget toalettrom med vegghengt toalett med avtrekk. Vannledninger av plast rør-i-rør. Naturlig ventilasjon og varmtvannstank på ca. 200 liter. Boligen har gjennomgående moderne og høy standard. Boligen har egen bod i fellesarealer og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

KONKLUSJON TILSTAND
Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Med pene og hele moderne overflater. Vinduer og dører fra byggeår. Terrassegulvet er nytt. Hele leiligheten ble totalrenovert i 2019 med alle innvendige overflater, vaskerom, bad og kjøkken. Skyvedøren til terrassen er treg å lukke og åpne. Det er ingen avløp fra fordelerskapet til vann for evt. lekkasjevann.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med screens. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Det er treterrasse utenfor stuen med tregulv av Garappa fra Slottsgulv.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og tepper. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
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 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere, brannalarm og brannslukkingsapparat.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Skyvedøren til terrassen er litt treg og er tung å skyve opp.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Justere og smøre døren.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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.

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:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA.
Nytt arbeid utført i 2019. Utført av faglærte ved Byggm. T.Stenersen AS og W. Barth AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hovedbadet totalrenovert, inklusiv ny membran etc. og alt utstyr nytt. Liten wc stippet helt og lagt nye fliser, nytt toalett, vask og malt, vaskerom oppgradert med ny varmtvannstank og varsling-stoppsystem om uhell/skader. etc.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA.
Nytt arbeid utført i 2020. Utført av faglærte ved Byggpartner AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Arbeid i regi av Sameiet. Det ble byttet belegg på alle utvendige tak - hovedtak, terrasser/tak over underliggende leilighet, utspring etc.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? JA.
Noe vanninntregning i 2-3 boder. Dette er rettet ved at hele partiet foran hovedinngangen ble gjort om i henhold til gjeldende regler.

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 2019. Utført av faglærte ved Sandefjord Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Forklart kort hva som ble gjort av faglærte: I forbindelse med helrenoveringen av min leilighet ble hele det elektriske anlegget i leiligheten oppdatert inkl. tv og internettsystem.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? JA.
Nytt arbeid utført i 2019. Utført av faglærte ved W. Barth AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: I forbindelse med totalrenoveringen av min leilighet ble alt av rør også sjekket og oppgradert.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? JA.
Nytt arbeid i 2019. Utført av faglærte ved Sandefjord elektro AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ventilasjonsanlegget lagt om og system oppgradert i forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? JA.
Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Det iverksettes et forprosjekt for å vurdere visse utbedringer av vinduer et i inngangspartiet. Her benytter Sameiet Usbl som prosjektleder, og hvor alle sameiere har innbetalt kr. 20.000 for å dekke opp denne delen av prosjektet - vurdere og ta frem kravspesifikkasjon og innhente komplette tilbud fra flere aktuelle tilbydere. Se salgsoppgave for ytterligere informasjon.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA.
I forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten min ble også et helt nytt kjøkken installert , alle gulv oppgradert, tak i stue/kjøkken senket og hele leiligheten malt. Videre ble terrassen oppgradert i 2024 med ny bæring og eksklusivt gulv.

Moderniseringer og påkostninger
2019: Totalrenovering av hele leiligheten - alle rom. Utført av fagfolk. Byggm. T.Stenersen AS, Sandefjord Elektro AS, W.Barth AS.
2024: Oppgradering av terrassen. Utført av Byggm. T.stenersen AS

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.
- 2 stk lamper i stue/kjøkken medfølger ikke boligen

Følgende medfølger boligen:
- Seng på minste soverom medfølger boligen.
- Ekstra kjøleskap i vaskerom medfølger boligen.
- TV i stuen medfølger boligen.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen:
- Komplett kjøkken medfølger boligen.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Ranvik i et veletablert området i Sandefjord. Sjøstrand Terrasse er et attraktivt sameie med flott beliggenhet med nærhet til sentrum, sjøen og daglige nødvendigheter. Det er også flotte turområder i område, med blant annet Marumskogen.

Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikk på Kiwi Ranvikskogen, bare noen minutter unna. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Sandefjord sentrum kun en kort kjøretur unna, med blant annet Hvaltorvet kjøpesenter, hyggelige kafeer, restauranter og kulturtilbud.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort avstand til flere turstier og Marumskogen. Det er også en kort kjøretur til Bugårdsparken, Sandefjords største idrettsanlegg, med badeanlegg, idrettsanlegg og grøntområder som benyttes året rundt. Sandefjord togstasjon ligger kun få minutter unna med bil, og Sandefjord lufthavn Torp er lett tilgjengelig for de som reiser ofte.

Leiligheten byr på en fin kombinasjon av ro, natur og nærhet til byen - et ideelt sted for deg som ønsker en komfortabel og lettvint hverdag.

Tomt
3536 m², festet
Felles festet tomt. Det er relativt flat tomt med plen, beplantning og asfalt.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er H. Skjelbred AS. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr. 178 811 som betales gjennom fellesutgiftene . Neste regulering av festeavgifter er i 2029 iht. KPI. Festekontrakten utgår i år 2079. Det er ikke behov for samtykke på overdragelse og det er ikke transportgebyr. Se vedlagte festekontrakt.

Solforhold
Selger opplyser om at solen treffer terrassen ca kl. 11.00 til den går ned/forsvinner rundt kl 21.00.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg med el-billader.

Bebyggelsen
Området består primært av terrassehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Virik barneskole ca. 2 km fra boligen og Ranvik ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Skagerak International School og Sandefjord Videregående Skole.

Barnehager: Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.
- Ranvik barnehage (1-5 år) ca. 600 meter unna boligen
- Soltoppen barnehage (1-5 år) ca. 2 km meter unna boligen
- Sole barnehage (0-5 år) ca. 2,8 km unna boligen

Skolekrets
Eiendommen tilhører Virik skolekrets. Dersom skoletilbud er avgjørende, se nabolagsprofil eller ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ranvik ungdomsskole og ligger ca. 500 meter fra eiendommen. Det er kort vei til Sandefjord togstasjon. Fra leiligheten er det også kort vei til Torp lufthavn som ligger ca. 15 min fra boligen. Det er også nærhet til Tønsberg, Larvik og Drammen.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk varmekabler på baderommet.

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. 12 000 kWh for år 2024. 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
Rød - E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 897 074 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 588 294 pr 2023

Årlig festeavgift
Kr 117 550

Festetid
80 år

Regulering av festeavgift
Reguleres hvert 10. år. Forrige regulering var i 2019. Neste regulering er i 2029.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Festeretten gjelder for hele sameiet og seksjonseier har ikke mulighet til å innløse festeretten selv.

Festekontrakt datert
01.09.1999.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Andre utgifter
Det foreligger eierskiftegebyr for garasjeplass i parkeringssameie/garasjeanlegg, dette utgjør kr. 1 357,-.

Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandøren for bredbånd og kabel-tv er Sandefjord Bredbånd (Flexi L). Kostnaden betales gjennom felleskostnadene.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 07.09.1999. Ferdigattesten gjelder 2 sammenhengende terrassehus i Ranviksvingen. 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 avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kjøkkenet er åpnet opp for en åpen løsning og det er fjernet en vegg i den forbindelse. Soverommet er i dag innredet som TV-stue. Rommet var originalt tegnet inn som 2 adskilte soverom, men er idag åpnet opp som 1 rom. Ved å stenge igjen veggen, har du flere funksjonelle soverom Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.09.1999.

Vei, vann og avløp
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. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og felles lekeareal tilhører reguleringsplan Sjøstrand Ranviklia, datert 05.04.1983. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger også i et uregulert område, godkjent som ras- og skredfare, byggegrenser - utbyggingsvolum og funksjonskrav samt Boligbebyggelse -nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

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

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

3907/128/510/3:
11.03.1999 - Dokumentnr: 1431 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 117 550
Pant for forfalt festeavgift
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:510 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1999 - Dokumentnr: 1431 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 117 550
Pant for forfalt festeavgift
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1999 - Dokumentnr: 7228 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1999 - Dokumentnr: 1014 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:128 Bnr:103
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:128 Bnr:510

05.11.1999 - Dokumentnr: 7228 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/2634
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 til og med seksjon nr. 21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1718446 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:128 Bnr:510

01.01.2024 - Dokumentnr: 420223 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:128 Bnr:510

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. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Verneklasse/SEFRAK
Det er treff på kulturminne. Kulturminne er et Bosetning-aktivitetsområde. Denne type kulturminne er automatisk fredet og er en arkelogisk lokalitet. Dette kan bety at det er begrensninger for utbygging, endring, graving etc. som skal godkjennes av Riksantikvaren eller fylkeskommunen.

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

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjon på boligen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
109/2634

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 152

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene fordeler seg slikt:
- Felleskostnader - 4 521,-
- Sfj Bredbånd Flexi L (tilleggsytelse) - 614,-
- Forsikring - 324,-
- Festeavgift - 693,-

Felleskostnader inkluderer; Kommunale avgifter, TV/Bredbånd, felles forsikringer, strøm til fellesarealer, festeavgift, forretningsførerhonorar, vedlikehold og reparasjon m.m.

Andel Fellesgjeld
Kr 89 405
Fellesgjeld pr. dato 31.12.2024

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 62728257186, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 7.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 05.11.2025: 36 436
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2026)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 164 380
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 36 392
Flytende rente, kvartalsvise terminer
Ingen IN-ordning på dette lånet, men lånet behandles som et IN-lån uten avtale om individuell nedbetaling av gjelden.

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld er oppført ved årsslutt (31.12.2024) på kr. 89 405.

Det er et felleslån i sameie på kr. 36 436,-. Andel av restsaldo for denne seksjonen er kr. 0,- pr. 05.11.2025.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 62728257186, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 7.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 05.11.2025: 36 436
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2026)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 164 380
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 36 392
Flytende rente, kvartalsvise terminer
Ingen IN-ordning på dette lånet, men lånet behandles som et IN-lån uten avtale om individuell nedbetaling

av gjelden.

Andel fellesformue
Kr 14 416
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

SAMEIE

Sameienavn
Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-FOrgnr. 983550959

Om sameiet
Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F, org. nr. 983 550 959.

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne. Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F ligger i Sandefjord og har organisasjonsnummer 983 550 959. Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjer) på eiendommen gnr. 128, bnr. 510.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring
Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561409. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Styrets arbeid (2024-2025)
Det har vært avholdt 5 styremøter, 1 sameiermøte. Årsmøte for 2024 ble avholdt 10. april på Ranviksenteret. Følgende prosjekter/tiltak er utført:
- Ny hovedstoppekran i F-delen av bygget
- Vannlekkasje hovedstoppekran i F-delen av bygget. Byttet gulvbelegg, isolert rør- og merket kraner til vanninntaket.
- Vannlekkasje i kjellerboder
- Kartlegging av vanninntrenging via fasaden - utarbeidet tilstandsrapport på fasade.
- Energi-kartlegging av sameiet med formål om å redusere energibruk. Prosjektet fikk innvilget tilskudd.
- Utredningen av dagens situasjon for boligselskapet på vegne av energi effektiviserende inngrep og vanninntrenging gjennom fasaden. Utredningen tar for seg utfordringer som kan komme underveis ved de ulike tiltakene. Utredningen inneholder beskrivelse av tekniske løsninger og kvalitet. Beregning av konsekvens for fellesutgifter, låneopptak i samarbeid med kundeansvar og styret.
- Dugnad - henting av planter, jord, bark, div. og bortkjøring av avfall. Henting og påfyll av plast-/matavfallssekker.
- Oppfølging ved heis-stans - (re-startet 3 ganger)
- Vannlekkasje i foajeen.
- Installert USBL nøkkel hovedinn-/utgangsdør 1 etasje og 4 etasje.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet. Det skal sendes eierskiftemelding til styret ved overdragelse eller leieforhold.

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

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 18 garasjeplasser. Garasjeplassene er opprettet som et realsameie i snr. 1 med 1/18 pr. garasjeplass.

4-2 Rettslig disposisjonsrett (garasje)
En garasjeplass kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i sameiet. Endring av hjemmelsforhold i realsameiet må tinglyses. Utleie av garasjeplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Regnskap/budsjett
- Regnskap/Budsjett -
Regnskap 2024: 86 334,-
Budsjett 2025: 6 293,-

Se vedlagt årsregnskap i salgsoppgaven.

- Kostnadsøkninger -
På årsmøte 2025 ble det vedtatt at styret fikk fullmakt fra sameie til å gå videre med å innhente konkrete tilbud på tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2 i forbindelse med energireduserende tiltak på bygningsmassen. Det er avtalt at det skal utredes alternativer med løsningsforslag og kostnadsoverslag. Vurderingene er basert på energikartleggingsrapporten og registreringene fra befaringen den 14. februar 2025 gjennomført av USBL.

De to tiltakspakkene som det er vedtatt at det skal innhentes konkrete tilbud på er tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2.
- Tiltakspakke 1- Kun utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet, og

tilhørende vinduer ved disse veggene. Totalkostnad er estimert til kr. 2 621 875,-
- Tiltakspakke 2- Kun utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet og utskiftning av gavlveggene, og tilhørende vinduer ved disse veggene. Total kostnad er estimert til kr. 4 703 125,-

Styret har etterlyst energieffektive tiltak som egner seg best for sameiet, i tillegg til rehabilitering og vedlikehold som er nødvendig for bygningsmassen i de ulike tiltakspakker. Tiltakspakkene har som mål å finne den beste løsningen med tanke på både økonomi og energibesparelser. For ytterligere informasjon se vedlagt innkalling til årsmøte 2025.

Informasjon om planlagt rehabilitering
Sameiet Sjøstrand Terrasse E-F har besluttet å igangsette et forprosjekt for vurdering av utbedringer på deler av byggets fasade. Bakgrunnen er at bygget nå er 26 år gammelt, og det er avdekket behov for vedlikehold.
Status og finansiering:
• Sameiet har engasjert Usbl som prosjektleder for å
utarbeide kravspesifikasjon, innhente anbud og evaluere tilbud. Dette sikrer en profesjonell prosess for et omfattende prosjekt.
• Alle sameiere har innbetalt kr 20.000 hver til dekning av forprosjektet. Dette beløpet dekker alt frem til reell prosjektoppstart.
• Det endelige kostnadsgrunnlaget vil foreligge i 1.
kvartal 2026, når Usbl har ferdigstilt underlaget.

Foreløpig kostnadsestimat: Styreleder har opplyst at foreløpig prisanslag ligger på ca. kr 300.000–400.000 pr. leilighet. Det må uansett antas at hver sameier vil kunne få et investeringskostnad/lånebehov i denne størrelsesorden dersom prosjektet vedtas og starter våren 2026.
Finansieringsmodell: Prosjektet vil ikke påvirke de løpende felleskostnadene, da kostnadene skal finansieres av den enkelte sameier. Hver eier tar opp lån eller benytter egne midler for sin andel, på samme måte som ved tidligere takprosjekt. Den enkelte velger selv nedbetalingsstrategi.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dette gjelder i utgangspunktet dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad og trappevask.

Forretningsfører
USBL Sandefjord

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 6 350 000

Totalpris
Kr 6 614 065

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 350 000,00 (Prisantydning)
89 405,00 (Andel av fellesgjeld)
---
6 439 405,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

160 970,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
162 060,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
174 660,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
6 601 465,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 614 065,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

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, partenes rettigheter ved mislighold.

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: 1,15 % av salgssum (minimum kr. 49 000,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 950,-
Markedsføringspakke: kr. 29 000,-
Visning/overtakelse: kr. 2 000,- pr. stk.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 240,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

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 Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP561409

Selger
Kai Gustavsen

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

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

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen 27

Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
64250025

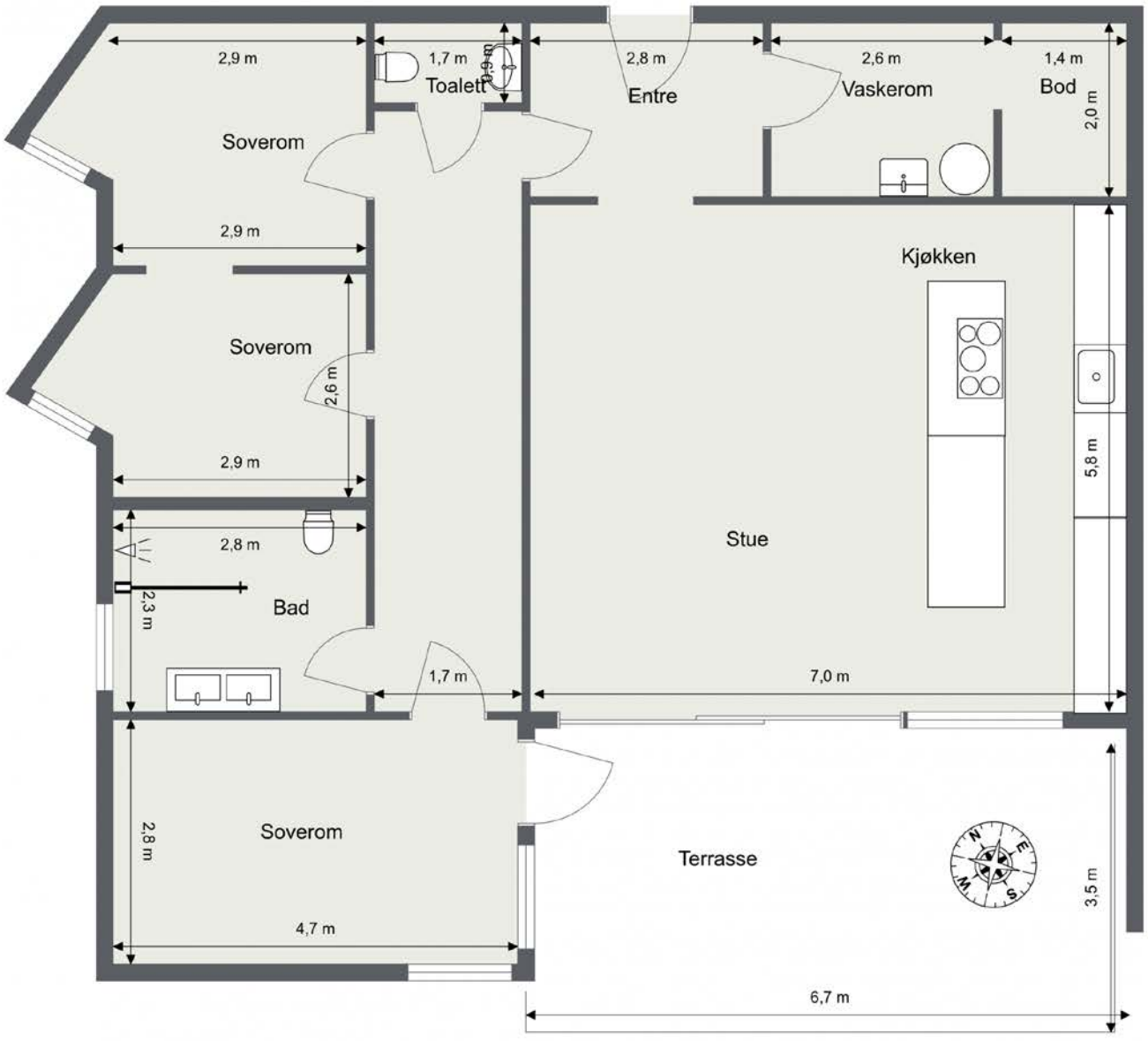
Salgsoppgavedato
05.12.2025

Plantegning

Room Sketcher

Ranviksvingen 30

1. Etasje



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil



Hele leiligheten ble betydelig oppgradert i perioden 2019-2024



Den åpne løsningen gjør det enkelt å samle familie og venner



Et stilrent kjøkken med sorte slette fronter og benkeplate av stein



Her er det rikelig med både skap- og benkeplass, perfekt for de som er glad i å lage mat



Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer medfølger leiligheten



Det er direkte utgang til terrassen fra stuen, perfekt på sommerhalvåret



Terrassen er på ca. 24 kvm og har god plass til sittegruppe, grill samt putekasse



Her kan man nyte lange sommerdager.. Det er utgang fra både stue og hovedsoverommet



Velkommen inn!



Her kommer du inn i en lys entré som gir et godt første inntrykk av resten av leiligheten



Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og nattbord



På hovedsoverommet er det skyvedørsgarderobe, som gir godt med skapplass



Det er direkte utgang til terrassen fra hovedsoverommet, perfekt for morgenkaffen!



Soverom 2 har plass til seng, nattbord og garderobeløsning



Det er lagt vegg-til-vegg teppe på alle soverommene



Soverommene er i en åpen løsning med mulighet for variert innredning



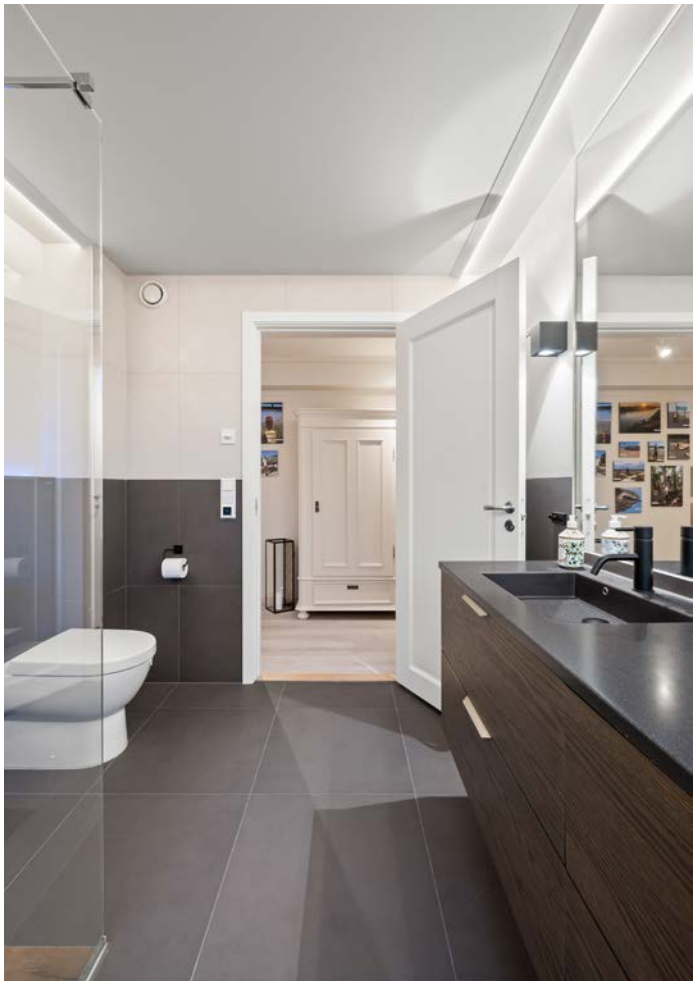
Soverommet er i dag innredet som TV-stue. Rommet var originalt tegnet inn som 2 adskilte soverom, men er idag åpnet opp som 1 rom. Ved å stenge igjen veggen, har du flere funksjonelle soverom



Her er mulighetene mange



Her får du spafølelsen hjemme..



Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og innredning med 2 nedfelte servanter



Badet er pusset opp i 2019 med flislagt gulv og vegger. Det er varmekabler på badet og belysning som gir en lun atmosfære



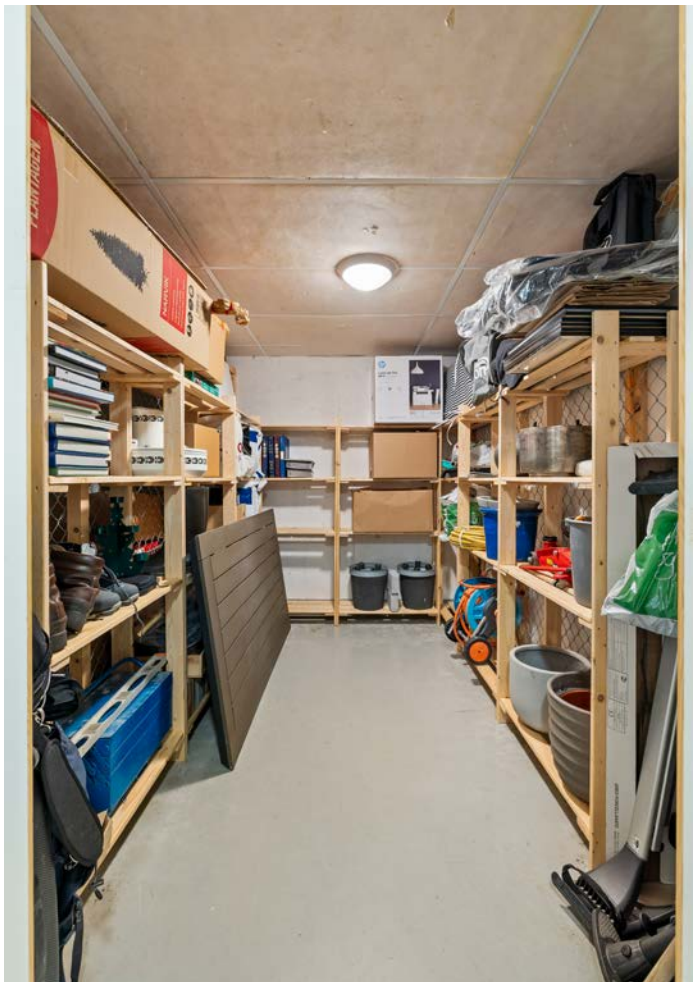
Toalettrommet ble strippet helt og det ble lagt nye fliser, malt og nytt toalett samt vask



Vaskerommet ble oppgradert med ny varmtvannstank og varsling/ stoppesystem ved uhell/skader



Innvendig bod - perfekt for ekstra lagringsplass



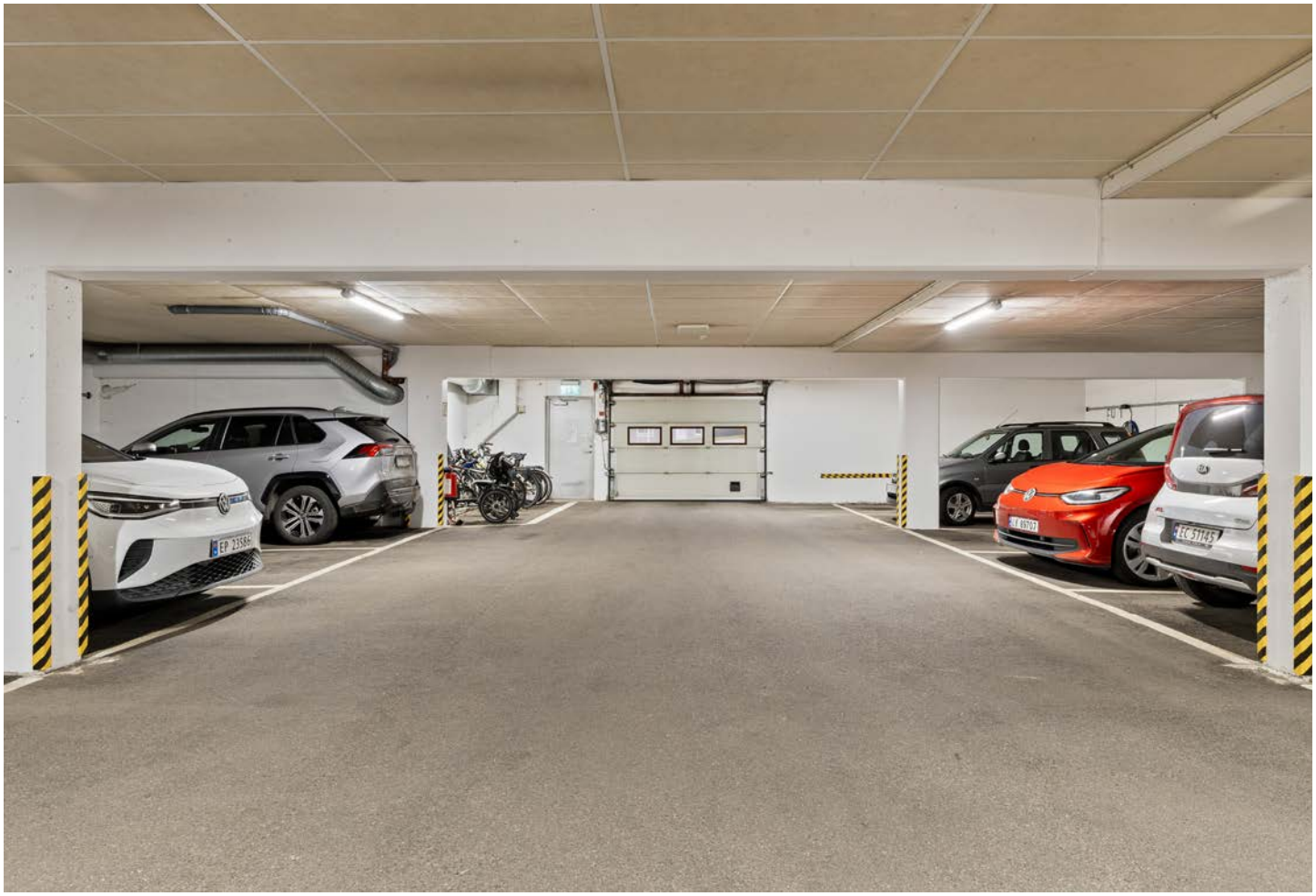
Det er en ekstern bod tilhørende leiligheten med mye lagringsplass



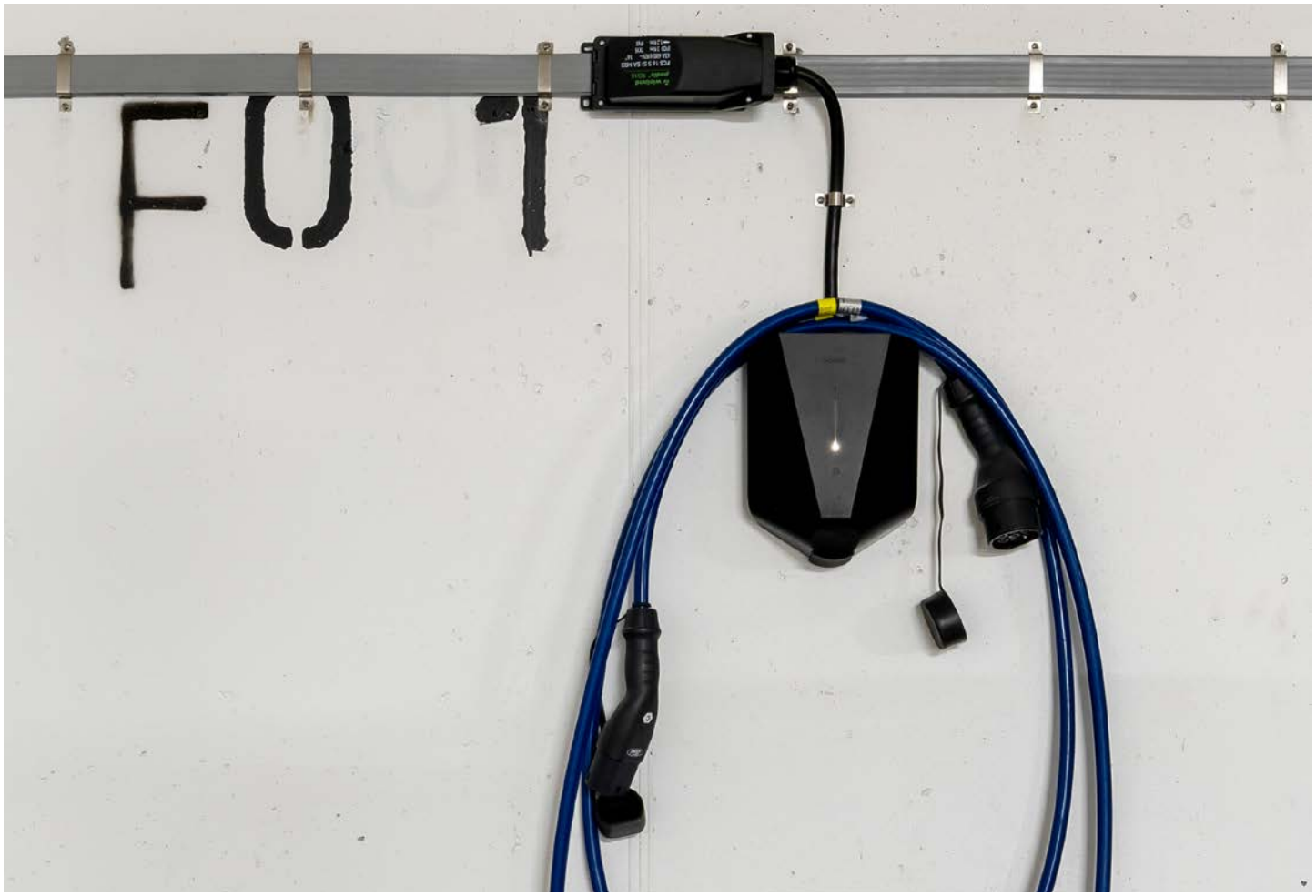
Fra terrassen er det direkte adgang til fellesområdene



Sjøstrand Terrasse E-F er et attraktivt sameie, mye grunnet nærheten til sentrum, skoler og daglig nødvendigheter



Det medfølger garasjeplass i felles anlegg



Det er installert el-billader



Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Ranvik i et veletablert området i Sandefjord



Leiligheten byr på en fin kombinasjon av ro, natur og nærhet til byen - et ideelt sted for deg som ønsker en komfortabel og lettvint hverdag



Nabolagsprofil

Ranviksvingen 30 - Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole Linje 134, 173	6 min 0.5 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	6 min 2.9 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min
Siktesøya brygge Linje 282	27.4 km

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	28 min 2 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	6 min 2.4 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 355 elever, 17 klasser	6 min 3.2 km
Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	8 min 3.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 3.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

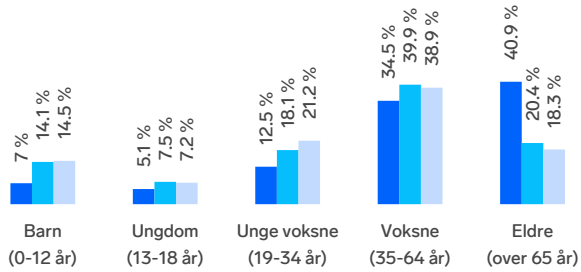
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	27 min 2 km
Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	6 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Ranvikskogen PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	5 min 2.5 km

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

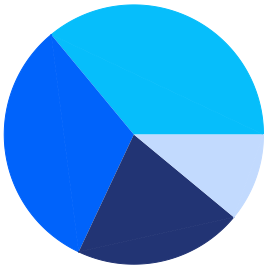
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	7 min 0.5 km	
Virik idrettspark Fotball	15 min 1.1 km	
Team treningssenter	8 min	
Pro Gym Sandefjord	6 min	

Boligmasse



- 32% enebolig
- 36% rekkehus
- 11% blokk
- 21% annet

«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

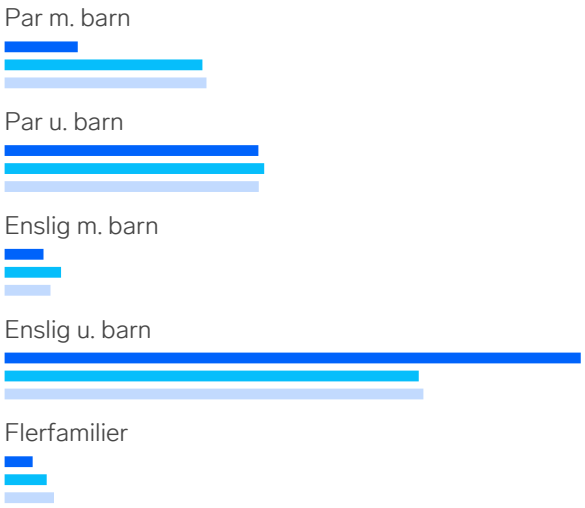
Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

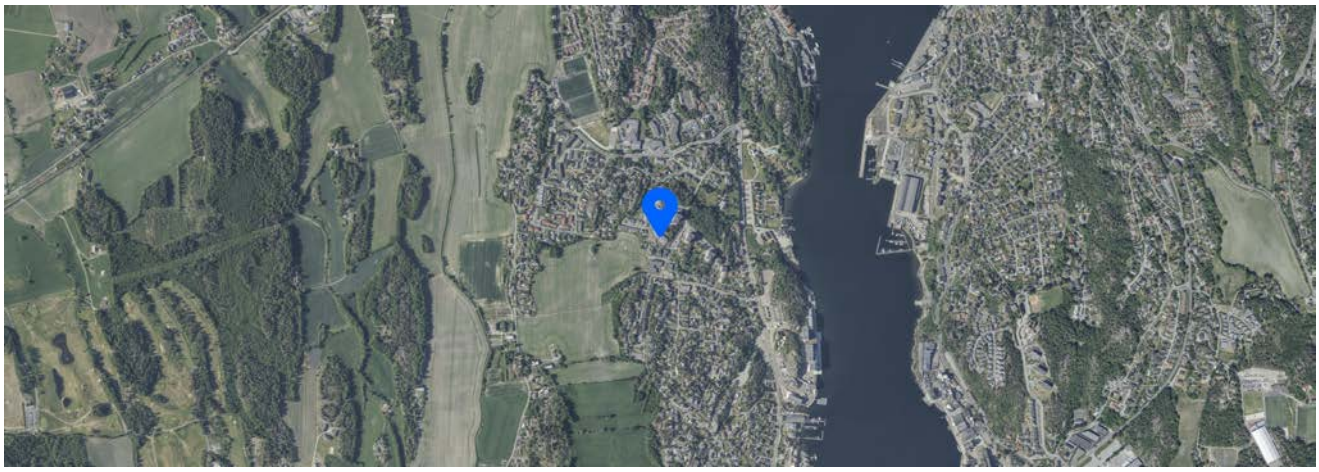
Familiesammensetning

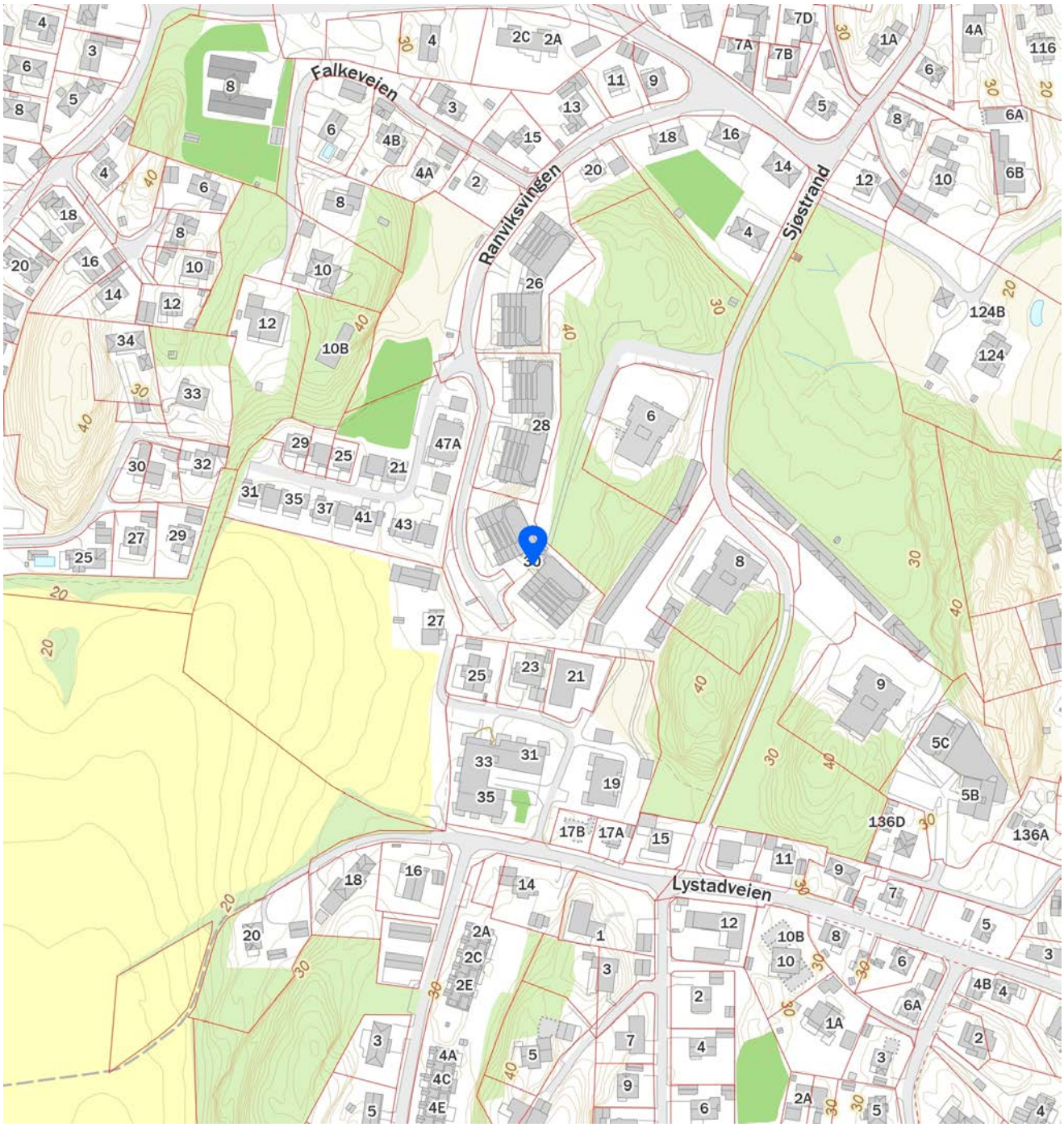


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	12%	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 2024





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 2024

Tilstandsrapport

Ranviksvingen 30, 3212 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 128, bnr. 510, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22008-1303 **Referansenummer:** SF3986

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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:
Terrasse leilighet på bakkenivå. Det er vinduer med 2 lags glass og screens med fjernstyring. Det er også screens på terrassedøren. Boligen har utgang til terrassen fra soverom og stor skyvedør fra stuen og ut på terrassen, Terrassen har forholdsvis nytt tregulv av Garappa fra Slottsgulv. Innvendig er det laminat og tepper på gulvene og malt plater på vegger og tak. Takene er senket med innfelte lys. Det er malte fyllingsdører. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på vegger og gulv. Innredning med 2 nedfelte servanter, dusjhjørne og vegghengt toalett med avtrekk. Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplater av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med avtrekk og stekeovn. Boligen har eget toalettrom med vegghengt toalett med avtrekk. Vannledninger av plast rør-i-rør. Naturlig ventilasjon og varmtvannstank på ca. 200 liter. Boligen har gjennomgående moderne og høy standard. Boligen har egen bod i fellesarealer og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

KONKLUSJON TILSTAND:
Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Med pene og hele moderne overflater. Vinduer og dører fra byggeår. Terrassegulvet er nytt. Hele leiligheten ble totalrenovert i 2019 med alle innvendige overflater, vaskerom, bad og kjøkken. Skyvedøren til terrassen er treg å lukke og åpne. Det er ingen avløp fra fordelerskapet til vann for evt. lekkasjevann.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med screens.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er treterrasse utenfor stuen med tregulv av Garappa fra Slottsgulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og tepper. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
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 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.
Røykvarslere, brannalarm og brannslukkingsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

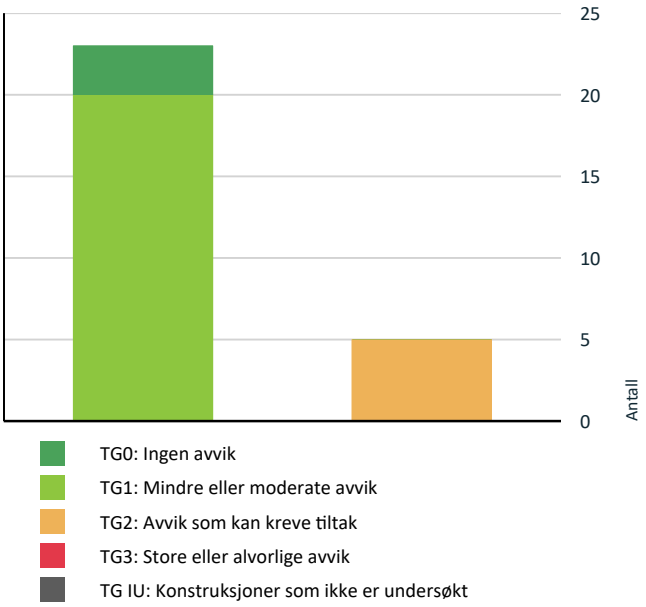
Leilighet

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

Det er laget åpen kjøkkenløsning.

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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1999

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med screens.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedøren til terrassen er litt treg og er tung å skyve opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere og smøre døren.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er treterrasse utenfor stuen med tregulv av Garappa fra Slottsgulv.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



KJELLER > BAD

Generell

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
   1999 Mye ble nytt i 2019

Tilstandsrapport

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

Ved renovering 2019 ble det mye nytt opplegg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Ja

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere, brannalarm og brannslukkingsapparat

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

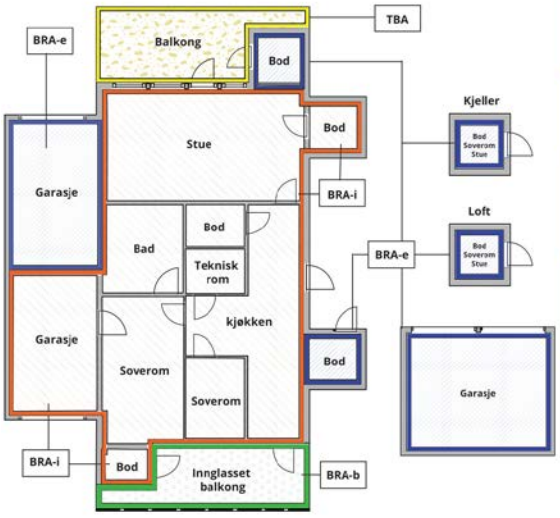
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	109	6		115	24
SUM	**109**	**6**			**24**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, toalettrom		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod utenom leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er laget åpen kjøkkenløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Kai Gustavsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	510		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ranviksvingen 30

Hjemmelshaver
Gustavsen Kai, H Skjelbred AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasse leilighet i 1. etasje beliggende i rolig etabler 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. beplantning, plen, asfalt,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SF3986

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

Ranviksvingen 30, 3212 SANDEFJORD

14 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ranviksvingen 30	Ranviksvingen 30	

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?

Leiligheten ble kjøpt høsten 2007

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.

Jeg har bodd i leiligheten hele tiden siden kjøpet i 2007.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gustavsen, Kai

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hovedbadet totalrenovert, inklusiv ny membran etc. og alt utstyr nytt. Liten wc stippet helt og lagt nye fliser, nytt toalett, vask og malt, vaskerom oppgradert med ny varmtvannstank og varsling-stoppsystem om uhell/skader. etc.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggm. T.Stenersen AS, W,Barth AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Arbeid i regi av Sameiet. Det ble byttet belegg på alle utvendige tak - hovedtak, terrasser/tak over underliggende leilighet, utspring etc.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggpartner AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noe vanninntregning i 2-3 boder. Dette er rettet ved at hele partiet foran hovedinngangen ble gjort om i henhold til gjeldende regler.

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med helrenoveringen av min leilighet ble hele det elektriske anlegget i leiligheten oppdatert inkl. tv og internettsystem.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Iforbindelse med totalrenoveringen av min leilighet ble alt av rør også sjekket og oppgradert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

W.Barth AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ventilasjonsanlegget lagt om og system oppgradert i forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det iverksettes et forprosjekt for å vurdere visse utbedringer av vinduer et i inngangspartiet. Her benytter Sameiet Usbl som prosjektleder, og hvor alle sameiere har innbetalt kr. 20.000 for å dekke opp denne delen av prosjektet - vurdere og ta frem kravspesifikkasjon og innhente komplette tilbud fra flere aktuelle tilbydere. Se salgsoppgave for ytterligere informasjon.

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:

I forbindelse med totalrenoveringen av leiligheten min ble også et helt nytt kjøkken instalert , alle gulv oppgradert, tak i stue/kjøkken senket og hele leiligheten malt. Videre ble terrassen oppgradert i 2024 med ny bæring og eksklusivt gulv.

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 95536453

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gustavsen, Kai	**2025-11-14**

Identification



Gustavsen, Kai

Signicat

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

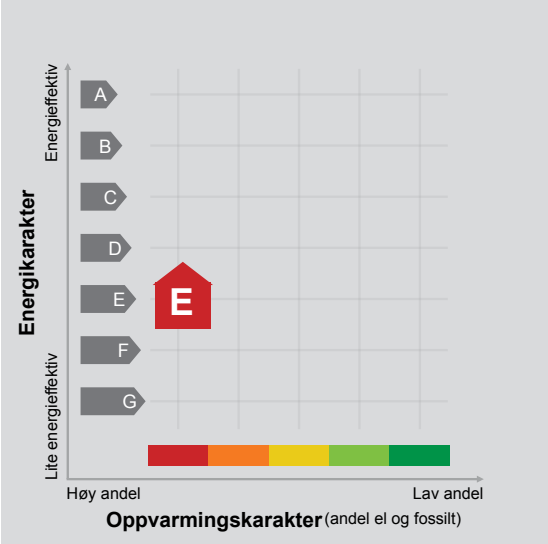
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gustavsen, Kai	14/11-2025 15:08:51	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Ranviksvingen 30
Postnummer	3212
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19766713
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187552
Dato	06.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Festekontrakt

TINGLYST
11. MAR 1999
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1431

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0706	Sandefjord	128	510		

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
915 943 977	H. Skjelbred AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
930 468 037	Buer Entreprenør AS	1/1

Doknr: 1431 Tinglyst: 11.03.1999 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år

Kr. 117.550,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	01.09.99

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år regnet fra datoer angitt i pkt. 5 ovenfor og i henhold til endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Festeretten overføres automatisk og uten særskilt samtykke fra bortfester til de sameiere som erverver og til enhver tid eier seksjoner i det boligsameie som etableres i henhold til seksjonering som er planlagt for bebyggelsen på eiendommen.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[X] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato

Bortfesters underskrift

H. SKJELBRED AS:

Knut Frølich

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

H. SKJELBRED AS:

Knut H. Frølich

Sted, dato

Festers underskrift

BUER EIENDOMSMEGLER AS

KJELL HUGO HAUGEN.

ihht fullmakt

Hj. dok: Konsesjon + fullmakt

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E - F,
(org. nr. 983 550 959)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.04.2018 sist endret på årsmøte 14.05.2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E – F. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjer) på eiendommen gnr. 128, bnr. 510 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

Garasjeplassene er opprettet som et realsameie i snr. 1. Det er 18 garasjeplasser som er tinglyst med ideell andel.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. En garasjeplass kan kun overdras sammen med leiligheten eller selges til en annen seksjonseier i sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt. Dette gjelder i utgangspunktet dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 18 garasjeplasser. Garasjeplassene er opprettet som et realsameie i snr. 1 med 1/18 pr. garasjeplass.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
En garasjeplass kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i sameiet. Endring av hjemmelsforhold i realsameiet må tinglyses.
Utleie av garasjeplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- innvendig vedlikehold av garasjeseksjon.
- annet

Kostnadene fordeles på eierne av garasjeplassene med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Premie for bygningskasko og festeavgift fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.
Kommunale avgifter og øvrige kostnader fordeles pr. leilighet.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Utgifter til renhold og vedlikehold av garasjeanleggene fordeles mellom de bruksberettigede i forhold til antall parkeringsplasser. Jfr. Pkt. 4-4.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Valgkomite velges på årsmøte.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. For foregående år, 2017, styrevederlaget kr. 14.000, som fordeles med kr. 10.000 på styrets leder og kr. 2.000 på hver av styremedlemmene.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. En fullmakt skal foreligge skriftlig/elektronisk. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SJØSTRAND TERRASSE E - F
Endret av årsmøte, 25. april 2018

1. Seksjonseier i Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E – F plikter å rette seg etter eierseksjonsloven, vedtektene, husordensreglene og vedtak fattet av årsmøte og styret.

2. I boligsameiet skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** i utgangspunktet være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det gis nabovarsel. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider ønskes det at det tas hensyn til naboer og tidspunkt. Søndag er stilledag

3. Dyrehold er i utgangspunktet tillatt i boligsameiet. Ref. vedtektene pkt. 3-2. Det er tillatt å mate fugler/dyr på egen terrasse, mens det henstilles til ikke å mate fugler/dyr på sameiets fellesareal.

4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Spesialavfall og store kolli skal seksjonseier selv frakte bort til miljøstasjonen.

5. Seksjonseier har tillatelse til å sette opp parabol på terrassen, men den kan ikke være høyere enn rekkverket. Det er kun tillatt å tørke, lufte, banke og riste tøy på innsiden av terrassen. Tørkestativet kan ikke være høyere enn rekkverket på terrassen. Seksjonseier er ansvarlig for vask og rengjøring av tilknyttede arealer til sin seksjon. Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene, uten skriftlig godkjenning av styret. Propanbeholder skal oppbevares utendørs på terrasse. På boligsameiets eiendom er det kun tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill. Ved installasjon av varmepumpe, må denne i så fall monteres lavt på terrassevegg, og det bør påses at den ikke gir naboer sjenerede støy.

6. Felles inngangsdører skal alltid være lukket og låst. På boligsameiets fellesarealer er det i ikke tillatt å røyke. Det henstilles i alle sammenheng å ta hensyn til ikkerøykere.

7. Alle lys i fellesarealene, vestibyle og kjeller, skal stå på slik det er avtalt til kl.23.00.

8. Hos oss er brannalarmen knyttet til brannvesenet. Utløses alarmen i seksjonen er det seksjonseier som må bekoste dette. Utløses alarmen ved mislighold av ordensreglene som røyking i fellesarealene er dette også seksjonseier sitt ansvar å betale.

9. Bygningens dører er sikret ved et nøkkelsystem. Tap av nøkler må meldes til styret umiddelbart

10. Panelovnene skal stå på det til enhver tid avtalte gradeantall i alle fellesareal, hvilket er satt til 15 grader.

11. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til en hver tid være ivaretatt på fellesarealet.

12. Styret innkaller til dugnad etter behov. Dette er en frivillig aktivitet slik vi har lagt til rette for, men det oppfordres til at så mange som mulig stiller opp for praktiske og sosiale formål.

13. Fellesarealene i boligsameiet skal til en hver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.

14. Klager og eventuelle forslag skal rettes til styret skriftlig.

15. Parkering skal fortrinnsvis foretas på parkeringsplassen og innenfor oppmerkede plasser. Det er kun tillatt for stans av motorkjøretøy for av- og pålessing foran inngangspartiet.

Endret 25. april 2018
Styret



INNKALLING 2025

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Ranviksenteret

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Ranviksenteret

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Renovering -Energieffektivisering - forprosjekt
- 5.2 Vedtektsendring - Valgkomite
- 5.3 Utarbeide prioritetsliste
- 5.4 Gjennomgå variable kostnader
- 5.5 Styrets handlefrihet
- 5.6 Økning av husleie

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar (30 000,-) gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Renovering -Energieffektivisering - forprosjekt

Sameiet Sjøstrand Terrasse E-F ønsker bistand til videre utredning av tiltak basert på energikartleggingsrapporten fra høsten 2024, med fokus på vedlikehold, kostnader og energibesparelser.
Rapporten skal gi boligselskapet et tilstrekkelig underlag å legge frem for en beslutning i
Årsmøte.
Denne rapporten drøfter 4 tiltakspakker, og forutsetningene for konklusjonen er resultater fra
energikartleggingsrapporten, og befaring av utvalgte leiligheter som ble gjort 14.02.25 med
Se vedlagte rapport og tilbudspakker

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styret er delt i sin innstilling vedrørende tiltakspakkene. Styret mener tiltakspakke nr 1 er helt nødvendig og må iverksettes.

Styret innstiller på at vi stemmer på tiltakspakke 1 eller 4.

Tiltak 4 inneholder i tillegg begge sideveggene inkl. bytte av vinduer og terrassedører. Dette anbefales for å unngå tilsvarene problemer vi i dag har på bygget.

Tiltak 4 betyr at vi søker støtte hos Enova, og installerer varmepumper.

5.2 Vedtektsendring - Valgkomite

Sak Vedtektsendring

Sameiet bør ha en valgkomite som ikke er det sittende styret men valgt av årsmøtet.

I vedtektene (25.04.2018) står det i punkt 8 – 1:

«Valgkomite er det til enhver tid sittende styre.»

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

«Valgkomite er det til enhver tid sittende styre». Denne setning i punkt 8 – 1 i vedtektene strykes og erstattes av:

«Årsmøtet velger valgkomite»

5.3 Utarbeide prioritetsliste

Styret skal utarbeide og følge prioritetsliste for saker som det ønsker å gjennomføre. Den bekjentgjøres overfor eierne, slik at disse har mulighet for å gi innspill før gjennomføring.

Begrunnelse:

Forhindre diskusjoner i etterkant av gjennomføringer og skape konsensus blant eierne.

Forslag til vedtak: Styret skal utarbeide og følge prioritetsliste for saker som det ønsker å gjennomføre. Den bekjentgjøres overfor eierne, slik at disse har mulighet for å gi innspill før gjennomføring.

Styrets innstilling: Styret har handlefrihet til å sette i gang de vedlikeholdsprosjektet som styret anser som nødvendige innenfor de – av årsmøtet eller sameiermøtet – i henhold til vedtekene pkt:

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen-der i samsva med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Ved større prosjekter som overskrider budsjettrammene, må styret legge dette fram for eierne på årsmøte eller sameiermøte.

Styret går derfor mot forslaget eller forslaget tas ikke til følge - avvises.

5.4 Gjennomgå variable kostnader

Styret skal gå gjennom våre variable kostnader, for å finne ut om det er mulig å gjennomføre sparetiltak ved å endre på service frekvenser. Eksempelvis vask av fellesarealer avhengig av årstid, klipping av gress, renhold av garasje o.l.

Begrunnelse:

Ønskelig å møte leverandørers påslag ved aktiv holdning.

Forslag til vedtak: Styret skal gå gjennom våre variable kostnader, for å finne ut om det er mulig å gjennomføre sparetiltak ved å endre på service frekvenser.

Styrets innstilling: Styret har jevnlig kontakt med de ulike samvirkeaktører som leverer tjenester til sameiet. Det gjøres løpende vurdering av innhold, kvalitet og kostnader.

Styret går derfor mot forslaget eller forslaget tas ikke til følge - avvises.

5.5 Styrets handlefrihet

Etter Styrets ønske ble nytt vedtak fattet i Sameiermøte 17.08.2021 kalt «Styrets handlefrihet». I Vedtaket står det **«Styret har handlefrihet til å sette i gang de vedlikeholdsprosjekter som styret anser som nødvendige innenfor de – av årsmøte eller sameiermøte – vedtatte budsjettrammer for vedlikehold. Ved større prosjekter som overskrider budsjettrammene, må styret legge dette fram for eierne på årsmøte eller sameiermøte».**

Premisset «av årsmøte eller sameiermøte – vedtatte budsjettrammer»…er ikke riktig.

Årsmøte/Sameiermøte hverken godkjenner eller vedtar budsjett, de godkjenner kun regnskapet. Dette ble påpekt i Sameiermøte 17.08.21

Budsjett vedtas i Styret i samarbeid med USBL og kan være en krevende prosess der øvrige eiere ikke har noen innflytelse eller kunnskap om de enkelte budsjett forutsetninger. Et budsjett er kun et arbeidsredskap for Styret og danner grunnlag for neste års husleie. Et positivt budsjett avvik er ikke et fond som Styret fritt kan disponere.

Forslag til vedtak: Vedtektenes §3-1(3) beholdes uten tillegg.

Med henvisning til:

Spørsmålet ditt kan kanskje oppklares ved å lese referat fra Sameiermøte 17/8/21 der vedtak ble fattet om "Sameiets handlefrihet". Dette vedtak står inntil det blir opphevet og må sees på som en utvidelse av vedtektene. Jeg er klar over at Vedtektene ikke er ajourført med denne bestemmelsen.

Styrets innstilling: Saken det vises til var et forslag som ble tatt opp på Sameiermøte 17.8.2021.

Det var ikke et forslag til vedtektsendringer.

Styret forholder seg til vedtatte vedtekter.

Vedtektenes pkt. 8-3 Styrets oppgaver

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

Styret går derfor mot forslaget eller forslaget tas ikke til følge - avises.

5.6 Økning av husleie

Ref. YL email 15.12.2024. Styret redegjorde for «Husleie – Felleskostnader» i Sameiermøte 17.08.2021 etter gjennomgang av 5 års budsjett og foreslo selv å fryse husleien i perioden 2022-2026.

Styret har nå foreslått å øke husleien med NOK 500 pr. leilighet f.o.m. januar 2025, to år tidligere enn vedtatt. Med et budsjett avvik på NOK 240.000 i 2-års perioden bes Styret om følgende redegjørelse:

Spørsmål til Styret

- **Hvilke kostnads besparelser er gjort eller kan gjøres i perioden? Herunder konsulenttjenester, Bevar Vedlikehold etc.**
- **Hyppighet av vaktmester tjenester ute og inne?**

- **Andre kostnader.**

Forslag til vedtak: Hvilke kostnads besparelser er gjort eller kan gjøres i perioden?
Herunder konsulenttjenester, Bevar Vedlikehold etc.
Hyppighet av vaktmester tjenester ute og inne?
Andre kostnader.

Styrets innstilling: Styret viser til vedlagte årsmelding og oppgavene som er utført.

Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold i henhold til skader og behov som oppstår. Bevar Vedlikehold er et godt verktøy for det sittende styret som hjelp i forbindelse med vedlikehold av bygget.

Ved større prosjekter som overskrider budsjettrammene, må styret legge disse frem for eierne på årsmøte eller beboermøte.

Det har i 2024 vært flere uforutsette og ekstraordinære hendelser som har krevet mye tid og kostnader. Det har vært store prisøkninger på mange av tjenestene som sameiet bruker.

Flere av de vedtakene og tjenestene som forslagsstiller referer til er gjort av enten årsmøte eller sameiermøte og derfor ikke noe styret setter i gang med på egen hånd. Det er sameiet - altså alle i fellesskapet - som har fattet vedtak i henhold til "demokratiske prinsipper."

Styret vil jobbe aktivt for å se på felles-kostandene og bedre informasjon til sameiet.

6. Valg

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

x - Styreleder - Asle Kåre From

x - Styremedlem - Aase Leming

o - Styremedlem - Turid Skorge

x - Varamedlem - Odd Erling Røsholdt

6.1 Valg av leder

Leder:

Asle Kåre From er på valg.

Arnfinn Hefte er foreslått som leder

Forslag til vedtak: Arnfinn Hefte velges for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til styret

Aase Leming er på valg.

Torild Erikstad Gundersen er foreslått som styremedlem for 2 år

Odd Erling Røsholdt tar gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Torild Erikstad Gundersen velges som styremedlem for 2 år

Odd Erling Røsholdt velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite:

Gunnar Berg

Ingunn Simonsen From

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**320 136**	**160 937**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	86 334	394 739
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-127 751	-235 540
B. Endring arbeidskapital	**-41 417**	**159 198**
C. Arbeidskapital	**278 718**	**320 136**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	332 086	368 829
Kortsiktiggjeld	-53 368	-48 694
C Arbeidskapital	**278 718**	**320 136**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 419 303	1 384 201	1 419 187	1 539 068
Sum leieinntekt		**1 419 303**	**1 384 201**	**1 419 187**	**1 539 068**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	81	319 239	0	0
Sum annen inntekt		**81**	**319 239**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 419 384**	**1 703 440**	**1 419 187**	**1 539 068**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 828	64 782	70 000	65 200
Kostnad eiendom/lokaler	4	169 720	168 332	140 301	159 950
Kommunale avgifter/renovasjon		173 688	143 334	169 000	176 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	19 306	18 438	19 400	20 950
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 703	29 228	9 999	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	298 907	357 049	350 751	553 148
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 400	5 650
Forretningsførerhonorar		53 584	50 839	53 500	55 616
Andre honorar	8	66 480	6 562	0	1 000
Kontorkostnad		0	0	2 500	1 000
TV/bredbånd		157 410	150 336	157 410	157 710
Kontingenter og gaver		455	500	1 500	1 500
Forsikringer		75 577	71 296	75 575	83 363
Andre kostnader	9	184 960	181 852	183 729	185 104
Sum kostnad		**1 316 157**	**1 281 847**	**1 273 295**	**1 510 421**
Driftsresultat		**103 227**	**421 593**	**145 892**	**28 647**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 523	5 571	0	0
Rentekostnad		26 416	32 425	30 744	22 354
Netto finansposter		**16 893**	**26 854**	**30 744**	**22 354**
Årsresultat		**86 334**	**394 739**	**115 148**	**6 293**
Overført sameiekapital		86 334	394 739	0	0
SUM OVERFØRINGER		**86 334**	**394 739**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 290	0
Kundefordringer		21 571	19 374
Andre kortsiktige fordringer		0	80
Forskuddsbetalte kostnader		134 436	131 259
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		169 789	218 116
Sum omløpsmidler		**332 086**	**368 829**
SUM EIENDELER		**332 086**	**368 829**

Balanse 2024 Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 922	-55 412
Sum opptjent egenkapital		**30 922**	**-55 412**
Sum egenkapital	**10**	**30 922**	**-55 412**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	247 796	375 547
Sum langsiktig gjeld		**247 796**	**375 547**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 368	48 545
Annen kortsiktig gjeld		0	148
Sum kortsiktig gjeld		**53 368**	**48 694**
Sum gjeld		**301 165**	**424 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**332 086**	**368 829**

Sted:_____ Dato:_____

Asle Kåre From Styreleder	Aase Leming Styremedlem	Turid Skorge Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Eiendommen er oppført på g.nr. 128, b.nr. 510, snr.1, i Sandefjord kommune. Festetomt på 3 538 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring avtale nr. SP561409.12.1

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	965 040	930 040
3609 Leie parkering	-2 400	-2 400
3618 Leietillegg strøm	21 571	19 374
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	147 060	143 760
3650 Innkrevde felleskostn. renter	26 188	31 755
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	7 252	11 376
3690 Innkrevde festeavgift, forsikring	254 592	250 296
Sum	**1 419 303**	**1 384 201**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	81	202 780
3994 IN innbetalinger	0	116 459
Sum	**81**	**319 239**

Konto 3990 Brikke til porttlf.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	21 922	21 530
6341 Brannalarm	11 655	12 069
6360 Annet renhold	12 649	2 563
6361 Fast renhold	48 268	43 423
6364 Matteleie	17 938	18 588
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 156	15 776
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 132	54 384
Sum	**169 720**	**168 332**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	19 306	18 438
Sum	**19 306**	**18 438**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 481	1 499
6540 Inventar	1 064	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	826
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 158	23 841
6552 Driftsmateriell	0	3 062
Sum	**11 703**	**29 228**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	87 380	8 873
6603 Vedlikehold elektro	13 354	217 958
6610 Andre vaktmestertjenester	76 480	1 438
6611 Vedlikehold heiser	59 230	60 035
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	10 944
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	7 968	0
6641 Malerarbeider	5 318	0
6642 Snekkerarbeid	0	139
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	43 675	4 350
6648 Vedlikehold dører og porter	5 503	8 363
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	44 950
Sum	**298 907**	**357 049**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 105	2 727
6730 Teknisk honorar	59 375	3 835
Sum	**66 480**	**6 562**

Konto 6714 Årsavg. nøkkelsafe, forberedelse til årsmøte, avregning elbil lading 2023, viderefakturering.
Konto 6730 Energikartlegging.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	818	1 202
7719 Møter, div. styret	1 262	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	808	498
7750 Festeavgift/ tomteleie	178 811	178 811
7770 Betalingskostnader	981	1 014
7772 Omkostninger inkasso	198	0
7773 Belastning bankgebyrer BBLF	2 081	292
7795 Husleietap	0	35
Sum	**184 960**	**181 852**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-55 412	86 334	30 922
Sum opptjent egenkapital	**-55 412**	**86 334**	**30 922**
Sum egenkapital	**-55 412**	**86 334**	**30 922**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	vedllikehold utvendig
Lånenummer:	**62728257186**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	375 547
Avdrag i perioden:	127 751
Lånesaldo 31.12:	**247 796**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728257186	4	61 931	247 724

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Styreleder	Asle Kåre From (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Turid Skorge (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Aase Leming (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: JVG6Y-QECGC-ZYSSG-QMHJE-HN82H-0GONY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JVG6Y-QECGC-ZYSSG-QMHJE-HN82H-0GONY

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JVG6Y-QECGC-ZYSSG-QMHJE-HN82H-0GONY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Asle Kåre From
Styremedlem, Aase Leming
Styremedlem, Turid Skorge
Varamedlem, Odd Erling Røsholdt

Styret i Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 983550959

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561409. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Månedlig sjekk av brannvarslingsanlegg
- Egen kontroll av bygning
- Risikovurdeing
- Informasjon om skifte av batteri røykvarsler, sjekk av brannslukkeutstyr, bruk av levende lys
- Heiskontroll er utført
- Kontroll av el- ladeanlegg
- Kontroll av nødlys
- Årlig informasjon til beboerne om HMS sjekk i egen bolig

- Vannmålere er avlest
- Kontroll av lekeplass
- Merking av Stoppekraner for vanninntak i F-fløyen.
- Årlig gjennomgang av HMS-arbeidet: Karakter Meget Bra

Styrets arbeid

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 5 styremøter,
1 sameiermøte.
Årsmøte for 2024 ble avholdt 10. april på Ranviksenteret.
Følgende prosjekter/tiltak er utført:

- Ny hovedstoppekran i F-delen av bygget
- Vannlekkasje hovedstoppekran i F-delen av bygget. Byttet gulvbelegg, isolert rør- og merket kraner til vanninntaket.
- Vannlekkasje i kjellerboder
- Kartlegging av vanninntrenging via fasaden - utarbeidet tilstandsrapport på fasade.
- Energi-kartlegging av borettslaget med formål om å redusere energibruk. Prosjektet fikk innvilget tilskudd.
- Utredningen av dagens situasjon for boligselskapet på vegne av
  energi effektiviserende inngrep og vanninntrenging gjennom fasaden. Utredningen tar for seg utfordringer som kan
  komme underveis ved de ulike tiltakene.
  Utredningen inneholder beskrivelse av tekniske løsninger og kvalitet. Beregning av konsekvens for fellesutgifter, låneopptak i samarbeid med kundeansvar og styret.
- Dugnad - henting av planter, jord, bark, div. og bortkjøring av avfall. Henting og påfyll av plast-/ matavfallssekker.
- Oppfølging ved heis-stans - (re-startet 3 ganger)
- Vannlekkasje i foajeen.
- Installert USBL nøkkel hovedinn-/utgangsdør 1 etasje og 4 etasje.

Årsmeldingen er godkjent av styret 00.00.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Elektronisk signatur

Signert av

Brudal, Vidar Crossley



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 10:49:29

Date of birth

1964-04-16

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sameiet Sjøstrand terrasse E-F



Energieffektivisering

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2025

1 SAMMENDRAG 2

2 INNLEDNING 4

2.1 FORMÅL/BAKGRUNN 4
2.2 PROSJEKTORGANISASJON 4

3 TEKNISK INFORMASJON OM AKTUELLE TILTAKSPAKKER FOR ENERGIREDUKSJON 5

3.1 VURDERING AV BYGNINGSMASSEN OG VEDLIKEHOLDSTILTAK FOR ENERGIOPTIMALISERING 5

4 TILTAKSPAKKER FOR ENERGIREDUKSJON: 10

4.1 TILTAKSPAKKER 10
4.2 KOMMENTARER FRA FUNN PÅ BEFARING: 13

5 KONKLUSJON - ANBEFALING 17

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

1 Sammendrag

Utført av:	**Usbl Prosjekt v/ Zeineb Moter**
Adresse:	**Tassebekkveien 354, 3160 Stokke**
Telefon:	**94 85 24 21**

Sameiet Sjøstrand Terrasse E-F ønsker bistand til videre utredning av tiltak basert på energikartleggingsrapporten fra høsten 2024, med fokus på vedlikehold, kostnader og energibesparelser.
Rapporten skal gi boligselskapet et tilstrekkelig underlag å legge frem for en beslutning i Årsmøte.

Denne rapporten drøfter 4 tiltakspakker, og forutsetningene for konklusjonen er resultater fra energikartleggingsrapporten, og befaring av utvalgte leiligheter som ble gjort 14.02.25 med Zeineb Moter og Trygve Einmo fra Usbl som deltagere.

Under befaring ble det gjort tilstandsvurderinger på vinduer, balkongdører og fasader. Videre er det gjennomført en vurdering av plassbehov og tekniske krav knyttet til luft-til-luft varmepumper. Luft-til-luft varmepumper er anbefalt som et energitiltak som bidrar til større energibesparelser, i tillegg til å være økonomisk lønnsomt.

Ytterligere utredninger gjeldende balansert ventilasjon er avviklet etter ønske fra styret, på grunn av kostnader og påvirkning i leilighetene.

Sameiet er oppført i 1999, og siden byggeår er det ikke gjort noe rehabilitering av fasadene annet enn puss på østfasaden mot høyblokkene, og puss ved inngangspartiet. Det er likevel blitt oppdaget lekkasjer ved inngangspartiet (vest-fasade) og inn i bygget.

Det er ansett som hensiktsmessig å skifte ut eksisterende puss og fasadeplate ved inngangspartiet (vest-fasaden), for å eliminere lekkasjeproblematikken. Dette må gjøres helt inn til reisverk/betong for å få en god overgang til takene.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Det er videre i rapporten anbefalt utskiftning av vinduer og balkongdører, grunnet tilstand og levetid på disse. Under befaring ble det observert skjevheter ved noen balkongdørterskeler (vest-fasade), i tillegg til kulde og trekk fra en del vinduer og balkongdører.

Totale estimerte prosjektkostnader for tiltakene er:

Tiltakspakke 1: 2 621 875,- Ikke mulig med Enova-støtte

Tiltakspakke 2: 4 159 375,- Ikke mulig med Enova-støtte

Tiltakspakke 3: 10 891 813,- Ikke mulig med Enova-støtte

Tiltakspakke 4: 11 791 813,- Enova-støtte kan inntre

(Enova- støtte inntil: 3 537 544,-)

Prosjekt nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
1040776	Zeineb Moter	Trygve Einmo	Vidar Crossley Brudal	18.03.2025

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

2 Innledning

2.1 Formål/bakgrunn

Sameiet Sjøstrand terrasse E-F har henvendt seg til Usbl Prosjekt for å få en uttalelse om energireduserende tiltak på bygningsmassen.

Det er avtalt å utrede alternativer med løsningsforslag og kostnadsoverslag. Vurderingene er basert på energikartleggingsrapporten og registreringene fra befaringen den 14. februar 2025, samt vår fagkompetanse på området.

2.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket

Boligselskap

Selskap	Sameiet Sjøstrand terrasse E-F
Adresse	Ranviksvingen 30, 3212 Sandefjord
Styreleder	Asle Kåre From
Telefon	474 50 244
E-post	akfrom@sfjbb.net

Forretningsfører

Navn	USBL Forvaltningsavdelingen ved Anne Gro Nilsen
Adresse	Tassebekkveien 354, 3160 Stokke
Telefon	98 44 80 39
E-post	agn@usbl.no

Utførende av rapport

Firma	Usbl Prosjekt
Konsulent	Zeineb Moter og Trygve Einmo
Adresse	Tassebekkveien 354, 3160 Stokke
Telefon	948 52 421 / 928 93 815
E-post	zemo@usbl.no / tei@usbl.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

3 Teknisk informasjon om aktuelle tiltakspakker for energireduksjon

Teknisk informasjon om tre aktuelle tiltakspakker:

Nødvendig vedlikehold er i denne sammenhengen utskifting av terrassefasaden, yttervegger ved inngangspartiet, gavlvegger, vinduer og balkongdører.

- Tiltakspakke 1- Kun utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet, og tilhørende vinduer ved disse veggene.
- Tiltakspakke 2- Kun utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet og utskiftning av gavlveggene, og tilhørende vinduer ved disse veggene.
- Tiltakspakke 3- Nødvendig vedlikehold.
- Tiltakspakke 4- Nødvendig vedlikehold og luft-til-luft varmepumper.

Styret har etterlyst energieffektive tiltak som egner seg best for sameiet, i tillegg til rehabilitering og vedlikehold som er nødvendig for bygningsmassen i de ulike tiltakspakker.

Tiltakspakkene har som mål å finne den beste løsningen med tanke på både økonomi og energibesparelser.

3.1 Vurdering av bygningsmassen og vedlikeholdstiltak for energioptimalisering

Bakgrunn:

Vedlikehold er arbeid som utføres for å opprettholde bygningens kvalitet. Levetiden til en bygning eller bygningsdeler henviser til den perioden den oppfyller kravene til ønsket funksjon. Hvordan bygningens funksjonalitet endres over tid, samt de kravene til funksjonen som stilles, påvirker levetiden.

Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting bør ikke brukes alene for å vurdere levetiden. Vurderingene bør også baseres på kunnskap om bygningens tekniske tilstand, materialegenskaper, tidligere vedlikehold, værforhold og ønsket boligtrivsel.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Fasader

Byggets fasader er delt inn i 2 ulike bygningskonstruksjoner.

- Gavlvegger, østfasaden og mellompartiet mot vest er oppbygd støpt betong i tillegg til bindingsverk med platekledning, 150 mm isolasjon og pussede fasader.
- Fasader mot terrasser er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre, isolert med 150 mm mineralull. Innvendig er det gipsvegger. Utvendig er det vindsperre i gips og utlektet kledning av trepanel. Det er store flater med vinduer og terrassedører på vestfasadene.

Fasader av betongelement:

Fasader med veggfelt av betongelement er gavlveggene, yttervegger ved inngangspartiet og øst-fasaden (mot høyblokk). Fasadepuss mot høyblokk ble utbedret og malt i 2020. Dette bidrar til å forlenge fasadens levetid, men har ikke effekt på å redusere energitap eller U-verdi. Tilstanden på fasaden tilsier at fasaden kan stå i noen år til før tiltak må vurderes.

Behov for tiltak





Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Ved inngangspartiet og gavlveggene er det nødvendig med rehabilitering ettersom det er rapportert lekkasjeproblematikk, sprekker og fuktighet inn i konstruksjonen, og enkelte steder hvor pusslaget er falt av.

Fasader av bindingsverk:

Fasader med veggfelt av bindingsverk og platekledning er mot alle terrasser og vendt mot vest. Veggfeltene mot terrasser er fra byggeår og sporadisk vedlikeholdt. Vestfasaden, som inkluderer både platekledning og betongelementer ved inngangspartiet, omtales som terrassefasaden, som dekker hele veggflaten.

Behov for tiltak:

Terrassefasaden utgjør den største energilekkasjen og har høyest U -verdi beregnet til 0,32 W/m^2K, og fører varme ut gjennom yttervegg som resulterer i store energitap. De store energilekkasjene kan skyldes Følgelig er terrassefasaden medregnet som nødvendig vedlikehold. Det er rapportert lekkasje mellom kledningen og betongelementet, som medfører vann som trenges inn i fasade. Det bør planlegges utskiftning i løpet av 1-5 års periode.

Vinduer og balkongdører:

Vinduer ved fasader av betongelement:

Boligselskapet utførte utbedringer på de fleste vinduene i østfasaden og gavlveggene i 2021. Vinduene ble malt opp og fuget mot tilstøtende pussvegg. Dette er med på å forlenge levetiden, men har ikke effekt på å redusere energitap eller U-verdi. U-verdi på vinduer og balkongdører er beregnet etter gitt alder og minimumskrav ved oppføringstidspunkt til en U-verdi på 1,6 W/m^2K.

Behov for tiltak:

Vinduene har ikke samme isolasjonsevne som du kan få i nye vinduer og dører i dag. Tilstanden på vinduene i disse veggflatene indikerer at de kan stå i noen år til før tiltak bør vurderes.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Vinduer og balkongdører ved terrassefasaden:

Det er ikke gjennomført noen utbedringer på vinduer og balkongdører ved terrassefasaden. På befaring ble det registrert trekk fra vinduer og balkongdører, og noen skjevheter i balkongdørterskler. Mangelfullt vedlikehold på vinduer og balkongdører reduserer levetiden betraktelig, og kan resultere i følgeskader i den tilstøtende konstruksjonen med lekkasjer rundt vinduer og dører. Dårlig tetting av vinduer mellom karm og vegg er ofte hovedkilde til lekkasjer av luft og varme i tillegg til regnvann, og kan føre til skader på selve vinduene og veggen omkring.

Behov for tiltak:

Under befaring ble tilstanden på vinduer og balkongdører mot terrassefasaden vurdert til å være aktuelle for utskiftning. Dagens vinduer og vindusdører har en vesentlig bedre U-verdi og beboere har uttrykt at de har følt på trekk fra vinduer og balkongdører. Vinduer og balkongdører på terrassefasaden bør inkluderes i fasaderehabiliteringen og byttes ut ved etterisolering og utskifting av yttervegger, og nye vinduer med lavere U-verdi vil forbedre varmeisolasjonen.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

2.2 Energieffektiviserende tiltak

Varme

Det er ikke noe felles varmeanlegg eller innlagt vannbåren varme i sameiet. Panelovner har også begrenset levetid. Få leiligheter har luft-til-luft varmepumpe til romoppvarming, og alle leiligheter har ren elektrisk oppvarming til leilighetene og tilhørende varmtvannsberedere.

Som omtalt i energirapporten er det mulig å få redusert energikostnader for sameiet ved å installere effektive luft-til-luft varmepumper i alle leiligheter. Det å redusere energibehov og forbruk er et viktig fokuspunkt.

En ny luft-til-luft varmepumpe kan bli levert i dag med en COP på 3-4, som indikerer at effektiviteten til varmepumpen vil gi 3-4 ganger så mye varme som den elektrisiteten varmepumpen forbruker.

Luft-til-luft varmepumper i leilighetene er økonomisk og energibesparende, og gir mulighet for Enova-støtte, med forutsetning at dette gjøres som et felles tiltak for hele sameiet.

Under befaringen ble det vurderte plass til installasjon av varmepumpens utedel på terrasser eller tak i hver etasje, med i betraktning tilstrekkelig tilkobling til innedelen.

Vurderingsfaktorer ved installasjon av luft-til-luft varmepumpe:

- Innedelen bør plasseres slik at den klarer å spre varmen best mulig rundt i huset, og anbefales plassert i stuen der en trenger varmen mest.
- Utedelen på varmepumpen produserer kondensvann, når den er i drift, som kan fryse til is under pumpen. Derfor er det viktig å tenke på at kondensvannet må ledes bort fra bygningsmassen for å hindre skader.

Ventilasjonssystem

Ventilasjonssystemet er ikke vurdert etter ønske fra styret.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

4 Tiltakspakker for energireduksjon:

4.1 Tiltakspakker

I møtet med styret den 06/12-24 kom en frem til å se på tre ulike tiltakspakker, deres gjennomførbarhet, besparelser og mulighet for støtte. Balansert ventilasjon er ikke tatt med i videre vurderinger etter styrets ønske, og er utelatt tiltakspakkene.
Etter beboermøte ble det enighet å presentere 4 aktuelle tiltakspakker, rangert etter investeringskostnader.

Tiltakspakke 1– Kun utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet, og tilhørende vinduer ved disse veggene. Energibesparelser er tilsvarende 0,6%, og ikke mulighet for Enova støtte.



	Tiltakspakke 1 - passive bygningsmessige tiltak:	Energireduksjon (kWh/år)	Investering	Nåverdi (energipris kr/kWh)		
				0,80	1,00	1,50
Tiltak 1	Utskiftning vinduer (kun inngangsparti)	1 624	706 250	- 429 177	- 359 909	- 186 738
Tiltak 3	Etterisolering og utskiftning kun inngangsparti	1 034	1 915 625	- 1 850 324	- 1 833 999	- 1 793 186
Sum	Uten investeringsstøtte	2 657	2 621 875	- 2 599 812	- 2 594 296	- 2 580 507

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Tiltakspakke 2 – Nødvendig vedlikehold, utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet i tillegg til utskiftning av gavlveggene og tilhørende vinduer på disse veggene. Energibesparelser er tilsvarende 2,4%, og ikke mulighet for Enova støtte.



	Tiltakspakke 2 - passive bygningsmessige tiltak:	Energireduksjon (kWh/år)	Investering	Nåverdi (energipris kr/kWh)		
				0,80	1,00	1,50
Tiltak 1	Utskiftning vinduer (kun inngangsparti og gavlvegger)	7 314	981 250	- 704 177	- 634 909	- 461 738
Tiltak 3	Etterisolering og utskiftning kun inngangsparti og gavlvegger	2 936	3 178 125	- 3 112 824	- 3 096 499	- 3 055 686
Sum	Uten investeringsstøtte	10 230	4 159 375	- 4 044 030	- 4 015 194	- 3 943 103

Tiltakspakke 3 – Nødvendig vedlikehold, utbedring av lekkasjeproblematikk ved inngangspartiet, utskiftning av gavlveggene og fasadeplater ved vest-fasaden (hele terrassefasaden). Denne tiltakspakken medtar alle vinduer og balkongdører tilhørende disse ytterveggene. Energibesparelser er tilsvarende 11,6%, og ikke mulighet for Enova støtte.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

	Tiltakspakke 3 - passive bygningsmessige tiltak:	Energireduksjon (kWh/år)	Investering	Nåverdi (energipris kr/kWh)		
				0,80	1,00	1,50
Tiltak 1	Utskiftning vinduer og balkongdører (hele terrassefasaden og gavlveggene)	35 861	4 487 500	- 4 210 427	- 4 141 159	- 3 967 988
Tiltak 2	Etterisolering og utskiftning vestfasaden	11 082	3 226 188	- 3 089 901	- 3 055 830	- 2 970 651
Tiltak 3	Etterisolering og utskiftning inngangsparti, gavlveggene	2 936	3 178 125	- 3 112 824	- 3 096 499	- 3 055 686
Sum	Uten investeringsstøtte	49 304	10 891 813	- 10 482 406	- 10 380 054	- 10 124 175

Tiltakspakke 4 – Tiltakspakke 3 + luft-til-luft varmepumper i alle leiligheter medberegnet Enova støtte. Luft-til-luft varmepumper er tiltaket med designert høyest energibesparelser, og danner grunnlaget for at sameiet kan søke om Enova støtte. Det gis ingen garanti om at Enova kommer til å innvilge støtte. Energibesparelser er tilsvarende 43,1%, og mulighet for Enova støtte.



	Tiltakspakke 4 - passive bygningsmessige tiltak:	Energireduksjon (kWh/år)	Investering	Nåverdi (energipris kr/kWh)		
				0,80	1,00	1,50
Tiltak 1	Utskiftning vinduer og balkongdører (hele terrassefasaden og gavlveggene)	35 861	4 487 500	- 4 210 427	- 4 141 159	- 3 967 988
Tiltak 2	Etterisolering og utskiftning vestfasaden	11 082	3 226 188	- 3 089 901	- 3 055 830	- 2 970 651
Tiltak 6	Luft/luft varmepumper	162 543	900 000	720 516	1 125 645	2 138 468
Tiltak 3	Etterisolering og utskiftning inngangsparti, gavlveggene	2 936	3 178 125	- 3 112 824	- 3 096 499	- 3 055 686
Sum	Uten investeringsstøtte	182 591	11 791 813	- 10 275 627	- 9 896 580	- 8 948 964
	30% investeringsstøtte	182 591	8 254 269	- 6 008 772	- 5 447 398	- 4 043 962

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

4.2 Kommentarer fra funn på befaring:

Bolignummer H0501

Registrering	Behov for retting?
Vinduer/Balkongdør	Vinduer og balkongdører mot terrassen er værslitt, i tillegg til at det var observert trekk ved vindu og balkongdør på hovedsoverom. Det var oppdaget 5-6 mm skjevhet i dørterskelen ved den store balkongdøren, og trekk fra noen vinduer i stuen.
Varmebehov	Det er allerede installert en luft-til-luft-varmepumpe i stuen, som var gjort for 15 år siden. Varme tilført til boligen er primært fra luft-til-luft-varmepumpe og panelovner. Det er også mulighet for vedfyring.

Bolignummer: H0102

Registrering	Behov for retting?
Vinduer/Balkongdør	Det var oppdaget trekk og luftlekkasjer ved balkongdør, i tillegg til skjevheter i karm. Beboer må legge pledd ved balkongdørkarmen når det er skikkelig kaldt ute, for å unngå kulde trekk, samt holde på varmen i boligen.
Varmebehov	Det er oppvarming ved panelovner i leilighet, og var ytret ønske om å få installert luft-til-luft-varmepumpe. Det ble tatt mål, og sjekket muligheter for installasjon, og lar seg løses i praksis.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Bolignummer: H0204

Registrering	**Behov for retting?**
Vinduer/Balkongdør	Tilstanden på vinduer og balkongdører var observert til å være i god teknisk tilstand, med alder tatt i betraktning. Levetiden på vinduene og balkongdørene tilsier at utskiftning bør vurderes.
Varmebehov	Det er oppvarming ved panelovner i leilighet, og plass og mulighet for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Bolignummer: H0401

Registrering	**Behov for retting?**
Vinduer/Balkongdør	Vinduer og balkongdører var observert til å være i god teknisk stand. Levetiden på vinduene og balkongdørene tilsier at utskiftning bør vurderes.
Varmebehov	Det er tilført varme i leiligheten ved panelovner og gasspeis. Det er plass og mulighet for installasjon av luft-til-luft-varmepumpe i leiligheten.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Bolignummer: H0403

Registrering	**Behov for retting?**
Vinduer/Balkongdør	Vinduer og balkongdører var observert til å være i god teknisk stand. Levetiden på vinduene og balkongdørene tilsier at utskiftning bør vurderes.
Varmebehov	Det er oppvarming ved panelovner i leilighet, og mulighet og plass til å få installert luft-til-luft-varmepumpe.
Annet	Det var oppdaget kulde på vegg mot vest (terrassefasaden), og trekk fra lysbryter. 

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

Bolignummer: H0202

Registrering	**Behov for retting?**
Vinduer/Balkongdør	Vinduer og balkongdører var observert til å være i god teknisk stand. Levetiden på vinduene og ballkongdørene tilsier at utbytting bør vurderes.
Varmebehov	Det er oppvarming ved panelovner i leilighet, og mulighet og plass til å få installert luft-til-luft-varmepumpe.

Fasader:

Det er registrert sprekkdannelser i pusslaget ved inngangspartiet, i tillegg til gavlveggene. På terrassefasadene er fasadeplatene oppsprukket nederst på platene ved overgangen til tak, i tillegg til at det beskyttende laget (maling) er oppsmuldret, og viser behov for vedlikehold.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

5 Konklusjon - Anbefaling

Oppsummert tiltakspakker, besparelse i energi og investeringsbehov.

	Energireduksjon (kWh/år)	Energibesparelse i %	Investeringskostnad for boligselskapet i kr
Tiltakspakke 1	2 657	0,6	2 621 875,-
Tiltakspakke 2	10 230	2,4	4 703 125,-
Tiltakspakke 3	49 304	11,6	10 891 813,-
Tiltakspakke 4 Enova-støtte inntil	182 591	43,1	11 791 813,- - 3 537 544,-

Tiltakspakke 4 anses som mest aktuelt for sameiet.
På bakgrunn av nødvendig vedlikehold som bør tas tak i, har tiltakspakken vektlagt tiltakene utskiftning og etterisolering av terrassefasaden, og utskiftning av tilhørende vinduer og balkongdører som en del av fasaderehabilitering.
Luft-til-luft varmepumper er inkludert som et energieffektivt og økonomisk lønnsomt tiltak, noe som også er ønsket og interesse fra beboerne.

Tiltakspakke 4 gir også mulighet for å søke om Enova støtte, og tilfredsstiller minimumskriterier på 20% energibesparelser, for å kunne få opptil 30% kostnadsstøtte ved gjennomføring av tiltakspakken i sin helhet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

usbl
For deg og ditt hjem

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Tilbudspakke 1

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	25	30
Avdragsfri periode (år):	0	0
Antall år med avdrag:	25	30
Budsjettrente:	7,90 %	7,90 %
Fordeling (brøk eller flat):	Flat	Flat

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2
Kostnad prosjekt	2 621 875	2 621 875
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	15 000	15 000
Bruk av disponible midler	0	0
Sum lånebehov prosjekt	2 636 875	2 636 875
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0
Lånebehov (avrundet)	**2 637 000**	**2 637 000**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Sum renter pr år	0	209 000	209 000
Sum avdrag pr år	0	36 000	24 000
Sum lånekostnader pr år	**0**	**245 000**	**233 000**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	871	871
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	150	100
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 021**	**971**
Økning felleskostnader		**+ 1 021**	**+ 971**
Økning fellesgjeld		**+ 131 850**	**+ 131 850**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	871	871
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	150	100
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 021**	**971**
Økning felleskostnader		**+ 1 021**	**+ 971**
Økning fellesgjeld		**+ 131 850**	**+ 131 850**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	871	871
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	150	100
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 021**	**971**
Økning felleskostnader		**+ 1 021**	**+ 971**
Økning fellesgjeld		**+ 131 850**	**+ 131 850**

Sfj 18/3 --2025

Boligbyggelaget Usbl

Anne Gro Nilsen
kundeanvarlig

usbl
For deg og ditt hjem

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Tilbudspakke 2

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	25	30
Avdragsfri periode (år):	0	0
Antall år med avdrag:	25	30
Budsjettrente:	7,90 %	7,90 %
Fordeling (brøk eller flat):	Flat	Flat

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2
Kostnad prosjekt	4 703 125	4 703 125
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	15 000	15 000
Bruk av disponible midler	0	0
Sum lånebehov prosjekt	4 718 125	4 718 125
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0
Lånebehov (avrundet)	**4 719 000**	**4 719 000**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Sum renter pr år	0	373 000	373 000
Sum avdrag pr år	0	66 000	43 000
Sum lånekostnader pr år	**0**	**439 000**	**416 000**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	1 554	1 554
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	275	179
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 829**	**1 733**
Økning felleskostnader		**+ 1 829**	**+ 1 733**
Økning fellesgjeld		**+ 235 950**	**+ 235 950**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	1 554	1 554
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	275	179
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 829**	**1 733**
Økning felleskostnader		**+ 1 829**	**+ 1 733**
Økning fellesgjeld		**+ 235 950**	**+ 235 950**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	1 554	1 554
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	275	179
Sum kapitalkostnader	**-**	**1 829**	**1 733**
Økning felleskostnader		**+ 1 829**	**+ 1 733**
Økning fellesgjeld		**+ 235 950**	**+ 235 950**

Sfj 18/3 --2025

Boligbyggelaget Usbl

Anne Gro Nilsen
kundeanvarlig

usbl
For deg og ditt hjem

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Tilbudspakke 3

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	25	30
Avdragsfri periode (år):	0	0
Antall år med avdrag:	25	30
Budsjettrente:	7,90 %	7,90 %
Fordeling (brøk eller flat):	Flat	Flat

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2
Kostnad prosjekt	10 891 813	10 891 813
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	15 000	15 000
Bruk av disponible midler	0	0
Sum lånebehov prosjekt	10 906 813	10 906 813
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0
Lånebehov (avrundet)	**10 907 000**	**10 907 000**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Sum renter pr år	0	862 000	862 000
Sum avdrag pr år	0	152 000	98 000
Sum lånekostnader pr år	**0**	**1 014 000**	**960 000**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	3 592	3 592
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	633	408
Sum kapitalkostnader	**-**	**4 225**	**4 000**
Økning felleskostnader		**+ 4 225**	**+ 4 000**
Økning fellesgjeld		**+ 545 350**	**+ 545 350**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	3 592	3 592
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	633	408
Sum kapitalkostnader	**-**	**4 225**	**4 000**
Økning felleskostnader		**+ 4 225**	**+ 4 000**
Økning fellesgjeld		**+ 545 350**	**+ 545 350**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	3 592	3 592
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	633	408
Sum kapitalkostnader	**-**	**4 225**	**4 000**
Økning felleskostnader		**+ 4 225**	**+ 4 000**
Økning fellesgjeld		**+ 545 350**	**+ 545 350**

Sfj 18/3 --2025

Boligbyggelaget Usbl

Anne Gro Nilsen
kundeanvarlig

Forslag til finansiering av prosjekt

Boligselskap: Tilbudspakke 4

Forutsetninger	Alternativ 1	Alternativ 2
Lånetype:	Annuitetslån	Annuitetslån
Total løpetid (år):	25	30
Avdragsfri periode (år):	0	0
Antall år med avdrag:	25	30
Budsjettrente:	7,90 %	7,90 %
Fordeling (brøk eller flat):	Flat	Flat

Lånebehov	Alternativ 1	Alternativ 2
Kostnad prosjekt	8 254 269	8 254 269
Kostnad låneetablering og honorar Usbl Forvaltning	15 000	15 000
Bruk av disponible midler	0	0
Sum lånebehov prosjekt	8 269 269	8 269 269
Saldo dagens lån som skal refinansieres	0	0
Lånebehov (avrundet)	**8 270 000**	**8 270 000**

Lånekostnader pr år	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Sum renter pr år	0	654 000	654 000
Sum avdrag pr år	0	115 000	74 000
Sum lånekostnader pr år	**0**	**769 000**	**728 000**

Nedenfor vises økning i månedlige kostnader, samt økning andel fellesgjeld for de forskjellige alternativene. Eksemplene viser økning for minste og største bolig, samt gjennomsnittlig økning for alle boligene. Dette er kostnaden når hele lånet er tatt opp, og avdragene har begynt å løpe. Hvis lånet tas opp i flere omganger fordi prosjektet går over lang tid, og/eller det er avdragsfrihet noen år, vil felleskostnadene økes etappevis fra prosjektets begynnelse, og frem til den avdragsfrie perioden er over.

MINSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	2 725	2 725
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	479	308
Sum kapitalkostnader	**-**	**3 204**	**3 033**
Økning felleskostnader		**+ 3 204**	**+ 3 033**
Økning fellesgjeld		**+ 413 500**	**+ 413 500**

GJENNOMSNITT - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	2 725	2 725
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	479	308
Sum kapitalkostnader	**-**	**3 204**	**3 033**
Økning felleskostnader		**+ 3 204**	**+ 3 033**
Økning fellesgjeld		**+ 413 500**	**+ 413 500**

STØRSTE BOLIG - Månedlige kapitalkostnader	I dag	Alternativ 1	Alternativ 2
Andel renter	-	2 725	2 725
Andel avdrag (etter evt. avdragsfri periode)	-	479	308
Sum kapitalkostnader	**-**	**3 204**	**3 033**
Økning felleskostnader		**+ 3 204**	**+ 3 033**
Økning fellesgjeld		**+ 413 500**	**+ 413 500**

Sfj 18/3 --2025

Boligbyggelaget Usbl

Anne Gro Nilsen
kundeanvarlig

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E - F,
(org. nr. 983 550 959)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 25.04.2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E – F. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.11.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjer) på eiendommen gnr. 128, bnr. 510 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser
- annet

Garasjeplassene er opprettet som et realsameie i snr. 1. Det er 18 garasjeplasser som er tinglyst med ideell andel.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. En garasjeplass kan kun overdras sammen med leiligheten eller selges til en annen seksjonseier i sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt. Dette gjelder i utgangspunktet dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 18 garasjeplasser. Garasjeplassene er opprettet som et realsameie i snr. 1 med 1/18 pr. garasjeplass.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

En garasjeplass kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i sameiet. Endring av hjemmelsforhold i realsameiet må tinglyses.
Utleie av garasjeplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- innvendig vedlikehold av garasjeseksjon.
- annet

Kostnadene fordeles på eierne av garasjeplassene med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Premie for bygningskasko og festeavgift fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.
Kommunale avgifter og øvrige kostnader fordeles pr. leilighet.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Utgifter til renhold og vedlikehold av garasjeanleggene fordeles mellom de bruksberettigede i forhold til antall parkeringsplasser. Jfr. Pkt. 4-4.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Valgkomite er det til enhver tid sittende styre.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. For foregående år, 2017, styrevederlaget kr. 14.000, som fordeles med kr. 10.000 på styrets leder og kr. 2.000 på hver av styremedlemmene.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. En fullmakt skal foreligge skriftlig/elektronisk. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Ranviksenteret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Gro Nilsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Gro Nilsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kai Gustavsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar (kr 30 000,-) gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Renovering -Energieffektivisering - forprosjekt

Sameiet Sjøstrand Terrasse E-F ønsker bistand til videre utredning av tiltak basert på energikartleggingsrapporten fra høsten 2024, med fokus på vedlikehold, kostnader og energibesparelser.
Rapporten skal gi boligselskapet et tilstrekkelig underlag å legge frem for en beslutning i Årsmøte.
Denne rapporten drøfter 4 tiltakspakker, og forutsetningene for konklusjonen er resultater fra
energikartleggingsrapporten, og befaring av utvalgte leiligheter som ble gjort 14.02.25 med
Se vedlagte rapport og tilbudspakker

Vedtak:
Nye styret får fullmakt til å gå videre med å innhente konkrete tilbud på tiltakspakke 1 og 2

Antall stemmer for: 19

5.2 Vedtektsendring - Valgkomite

Sameiet bør ha en valgkomite som ikke er det sittende styret men valgt av årsmøtet.

I vedtektene (25.04.2018) står det i punkt 8 – 1:

«Valgkomite er det til enhver tid sittende styre.»

Vedtak:
I vedtektene (25.04.2018) står det i punkt 8 – 1:

«Valgkomite er det til enhver tid sittende styre.»

Denne blir erstattet med:

"Årsmøte velger valgkomite"

Antall stemmer for: 19

5.3 Utarbeide prioritetsliste

Vedtak:
Styrets innstilling tas til følge. Styret har handlefrihet til å sette i gang de vedlikeholdsprosjekter som styret anser som nødvendige innenfor de - av årsmøte eller sameiermøtet - i hht vedtektene. Ved større prosjekter som overskrider budsjettrammene, må styret legge frem dette for eierne på årsmøte eller sameiermøte

Antall stemmer for: 19

5.4 Gjennomgå variable kostnader

Styret skal gå gjennom våre variable kostnader, for å finne ut om det er mulig å gjennomføre sparetiltak ved å endre på service frekvenser. Eksempelvis vask av fellesarealer avhengig av årstid, klipping av gress, renhold av garasje o.l.

Begrunnelse:

Ønskelig å møte leverandørers påslag ved aktiv holdning.

Vedtak:

Styrets innstilling tas til følge. Styret har jevnlig kontakt med de ulike samvirkeaktører som levers tjenester til sameiet. Dette gjøres løpende vurdering av innhold, kvalitet og kostnader.

Antall stemmer for: 19

5.5 Styrets handlefrihet

Etter Styrets ønske ble nytt vedtak fattet i Sameiermøte 17.08.2021 kalt «Styrets handlefrihet». I Vedtaket står det **«Styret har handlefrihet til å sette i gang de vedlikeholdsprosjekter som styret anser som nødvendige innenfor de – av årsmøte eller sameiermøte – vedtatte budsjettrammer for vedlikehold. Ved større prosjekter som overskrider budsjettrammene, må styret legge dette fram for eierne på årsmøte eller sameiermøte».**

Premisset «av årsmøte eller sameiermøte – vedtatte budsjettrammer»…er ikke riktig.

Årsmøte/Sameiermøte hverken godkjenner eller vedtar budsjett, de godkjenner kun regnskapet. Dette ble påpekt i Sameiermøte 17.08.21

Budsjett vedtas i Styret i samarbeid med USBL og kan være en krevende prosess der øvrige eiere ikke har noen innflytelse eller kunnskap om de enkelte budsjett forutsetninger. Et budsjett er kun et arbeidsredskap for Styret og danner grunnlag for neste års husleie. Et positivt budsjett avvik er ikke et fond som Styret fritt kan disponere.

Vedtak:

Styrets innstilling tas til følge. Saken det vises til ble tatt opp som et forslag, ikke en vedtektsendring. Styret forholder seg til vedtatte vedtekter.

Antall stemmer for: 19

5.6 Økning av husleie

Ref. YL email 15.12.2024. Styret redegjorde for «Husleie – Felleskostnader» i Sameiermøte 17.08.2021 etter gjennomgang av 5 års budsjett og foreslo selv å fryse husleien i perioden 2022-2026.

Styret har nå foreslått å øke husleien med NOK 500 pr. leilighet f.o.m. januar 2025, to år tidligere enn vedtatt. Med et budsjett avvik på NOK 240.000 i 2-års perioden bes Styret om følgende redegjørelse:

Spørsmål til Styret

- **Hvilke kostnads besparelser er gjort eller kan gjøres i perioden? Herunder konsulenttjenester, Bevar Vedlikehold etc.**
- **Hyppighet av vaktmester tjenester ute og inne?**
- **Andre kostnader.**

Vedtak:

Styret jobber aktivt for å holde kostnadsnivået nede, men ser det som nødvendig å følge prisøkninger i markedet. Styret vurderer alle tiltak nøye og prioriterer kostnadseffektive løsninger, samtidig som det må ta høyde for økte priser på varer og tjenester.

Antall stemmer for: 19

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder:

Asle Kåre From er på valg.

Arnfinn Hefte er foreslått som leder

Vedtak:
Valgt ble: Arnfinn Hefte for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til styret

Aase Leming er på valg.

Torild Erikstad Gundersen er foreslått som styremedlem for 2 år

Odd Erling Røsholdt tar gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Styremedlem, valgt ble: Torild Erikstad Gundersen for 2 år.

Varamedlem, gjenvalgt Odd Erling Røsholdt for 1

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til valgkomite:

Gunnar Berg

Ingunn Simonsen From

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Berg og Ingunn Simonsen From

Protokoll for Boligsameiet Sjøstrand Terrasse E-F

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Gro Nilsen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Kai Gustavsen (sign.)	15.05.2025

RIKTIG KOPI BEKREFTES
Sandefjord Kommune
Tom Vermeulen

Returneres etter tinglysing til
NOR Eiendom – Prosjektavdelingen
P.b. 125 – sentrum
3101 Tønsberg

TINGLYST
05. NOV. 1999
SANDEFJORD SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 7228

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0706	SANDEFJORD	128	510		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
930 468 037	BUER ENTREPENØR AS	1/1

Doknr: 7228 Tinglyst: 05.11.1999 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	285		13	B	109	B	25				37				49			
2	B	128	B	14	B	109	B	26				38				50			
3	B	109	B	15	B	128	B	27				39				51			
4	B	128	B	16	B	113	B	28				40				52			
5	B	109	B	17	B	92	B	29				41				53			
6	B	109	B	18	B	92	B	30				42				54			
7	B	128	B	19	B	113	B	31				43				55			
8	B	128	B	20	B	140	B	32				44				56			
9	B	109	B	21	B	140	B	33				45				57			
10	B	109	B	22				34				46				58			
11	B	128	B	23				35				47				59			
12	B	128	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 2 634 = nevner: 2 634

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

~~Sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett i seksjonene i henhold til eierseksjonsloven som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Sameiet må til enhver tid vike prioritet for inntil 90% av godkjent låneverdi.~~

Legalpant i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG 6/9-99	for Buer Entrepenør AS Kjell Hugo Haugen e. fullmakt	

8. ~~Styrets samtykke ny v ved reseksjonering~~ [8] Grunneiers samtykke ved seksjonering:

[x] ~~Styret samtykker til reseksjonering (§ 12);~~ grunneier samtykker til seksjonering
~~eller~~
[ ] ~~Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)~~

Sted, dato	Underskrift
Sandefjord 21/9-99	H. Skjelbred AS fnr. 915 943 977

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
128	510			SANDEFJORD kommune

Dato	Stempel og underskrift
	SANDEFJORD KOMMUNE OPPMÅLINGSAVDELINGEN SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjord.

Side 4 av 10

NIVÅ 0



SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjrd. Side 5 av 10

NIVÅ 1.



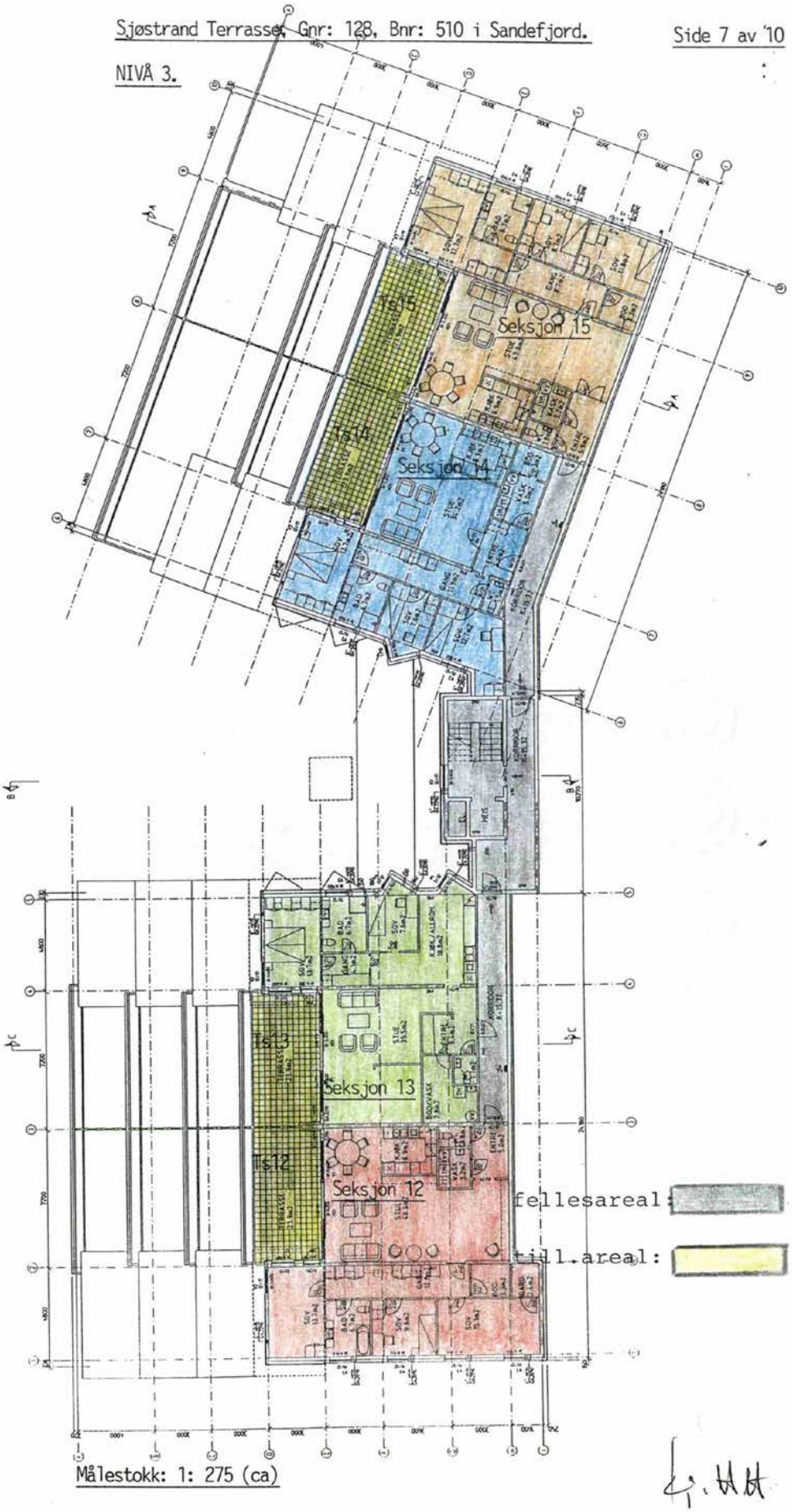
Målestokk: 1:275 (ca)

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjord. Side 6 av 10

NIVÅ 2.



Målestokk: 1:275 (ca)


Sjøstrand Terrasse, Gnr: 128, Bnr: 510 i Sandefjord.
Side 7 av 10
NIVÅ 3.
Ts15
Seksjon 15
Ts14
Seksjon 14
Ts13
Seksjon 13
Ts12
Seksjon 12
fellesareal:
till.areal:
Målestokk: 1: 275 (ca)

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjord.

Side 8 av 10

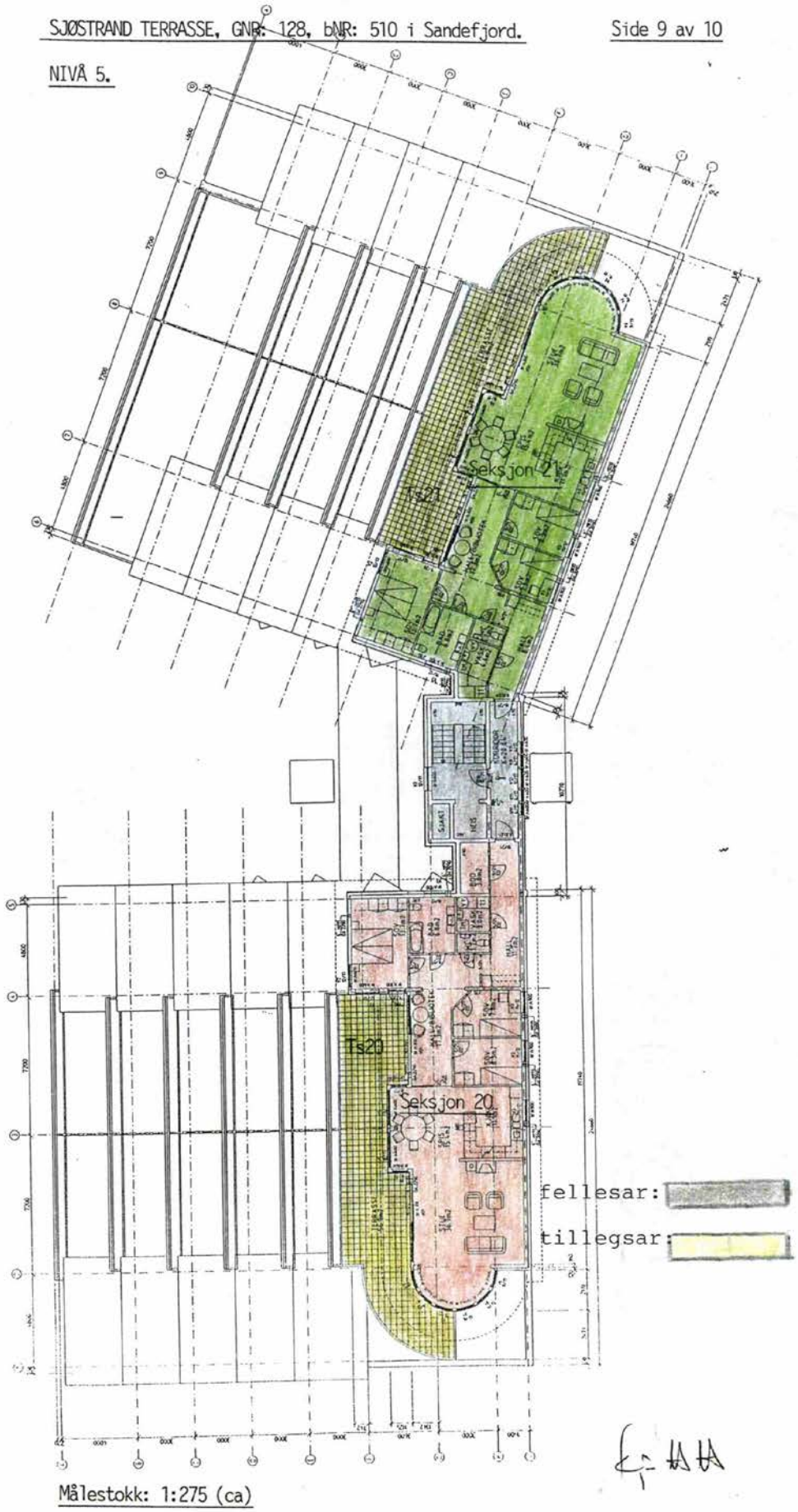
NIVÅ 4.



Målestokk: 1:275 (ca)

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, bNR: 510 i Sandefjord. Side 9 av 10

NIVÅ 5.

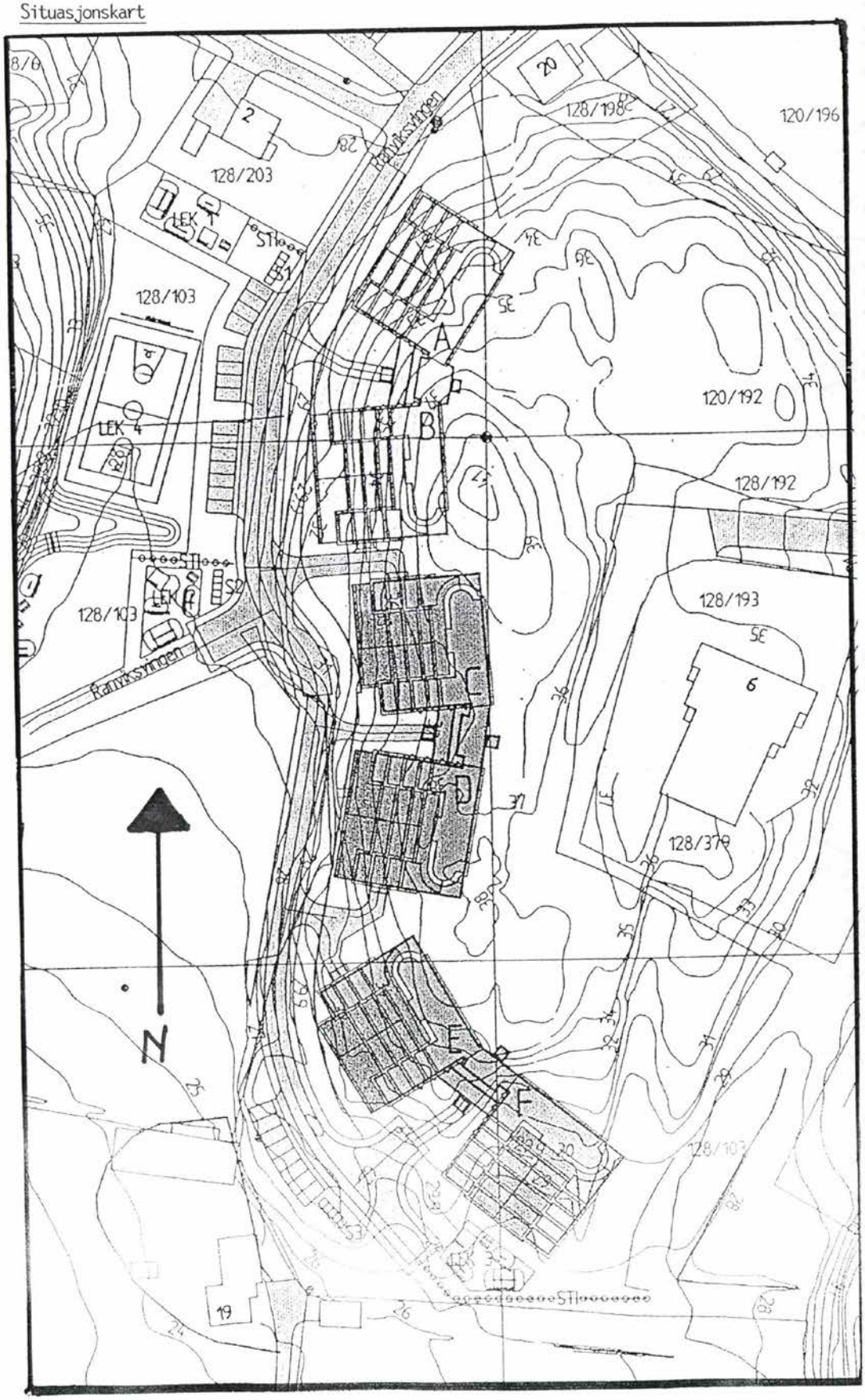


Målestokk: 1:275 (ca)

Side 10 av 10

SJØSTRAND TERRASSE, GNR. 128, bnr. 510 i Sandefjord

Situasjonskart



Målestokk: 1:1000

SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSEKSJONEN
Telefon 33 41 60 10
Telefax 33 41 63 03
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Ref.: KJ - 6934/97

Sandefjord dato 07.09.99

FERDIGATTEST

Adresse:
Ranviksvingen

Gnr.: **128** Bnr.: **510**

Arbeidets art:
2 sammenhengende terrassehus

Ansvarshavende:
Buer Entreprenør AS Bataljonsvn.11
3734 Skien

Byggherre:
Buer Entreprenør AS

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Hans Erik Hoberg
Bygningssjef

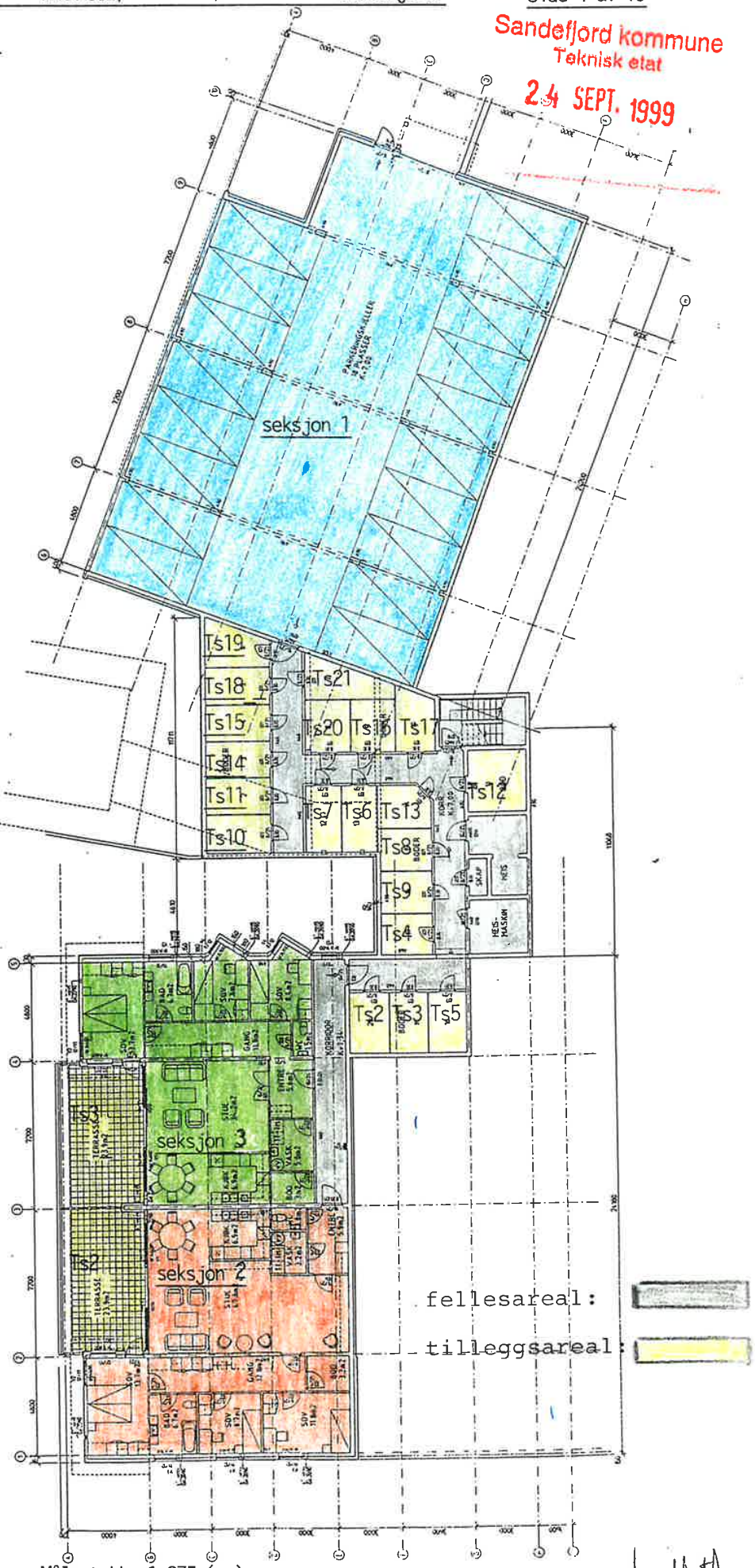
Kaare Jansen
Bygningskontrollør.
Tlf. 33 41 63 72

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjord.

NIVÅ 0

Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



Målestokk: 1:275 (ca)

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjrd. Side 5 av 10

NIVÅ 1.

Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



Målestokk: 1:275 (ca)

NIVÅ 2.

Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



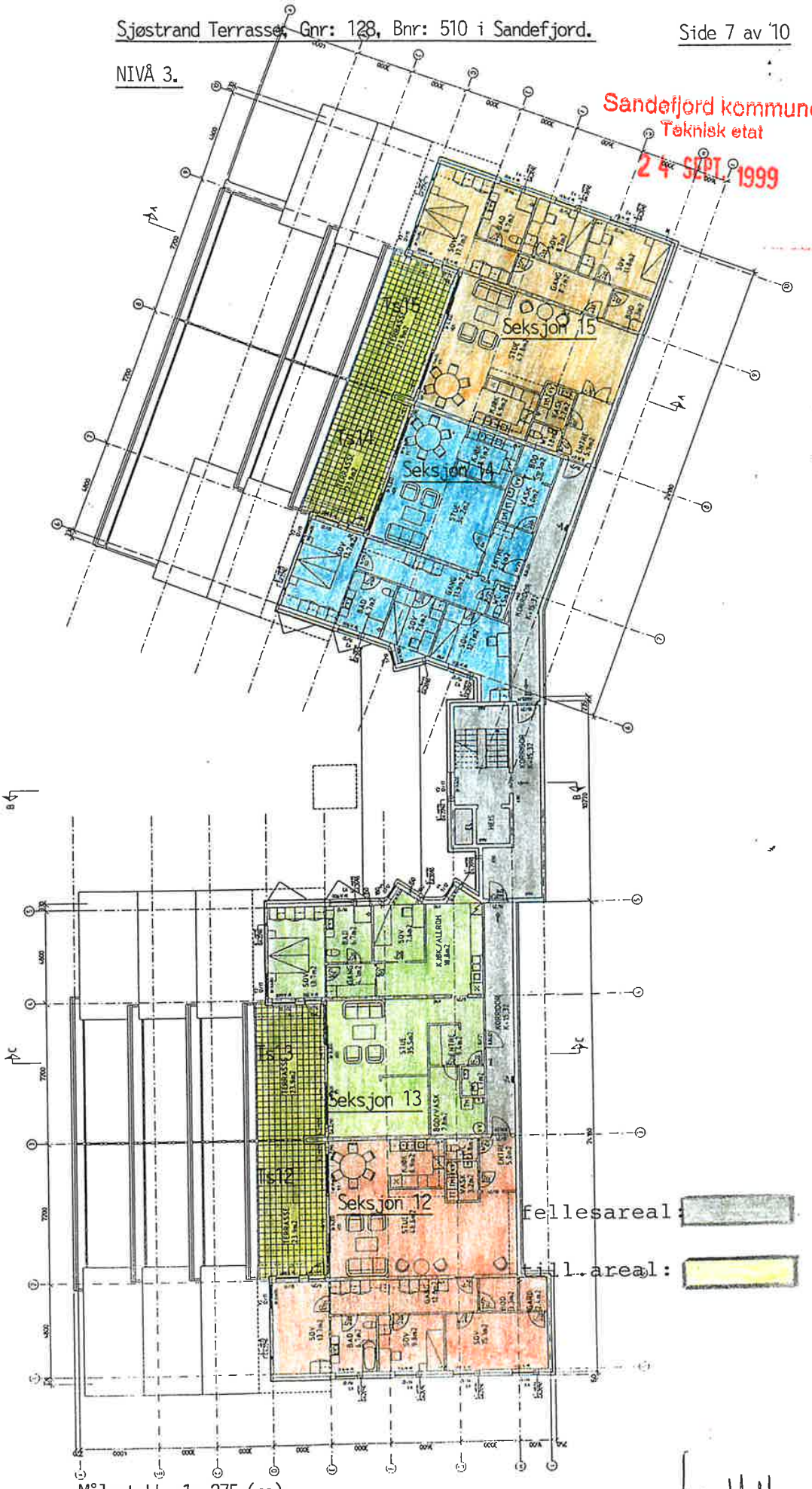
Målestokk: 1:275 (ca)

Sjøstrand Terrasse, Gnr: 128, Bnr: 510 i Sandefjord.

Side 7 av 10

NIVÅ 3.

Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



Målestokk: 1: 275 (ca)

SJØSTRAND TERRASSE, GNR: 128, BNR: 510 i Sandefjord.

NIVÅ 4.

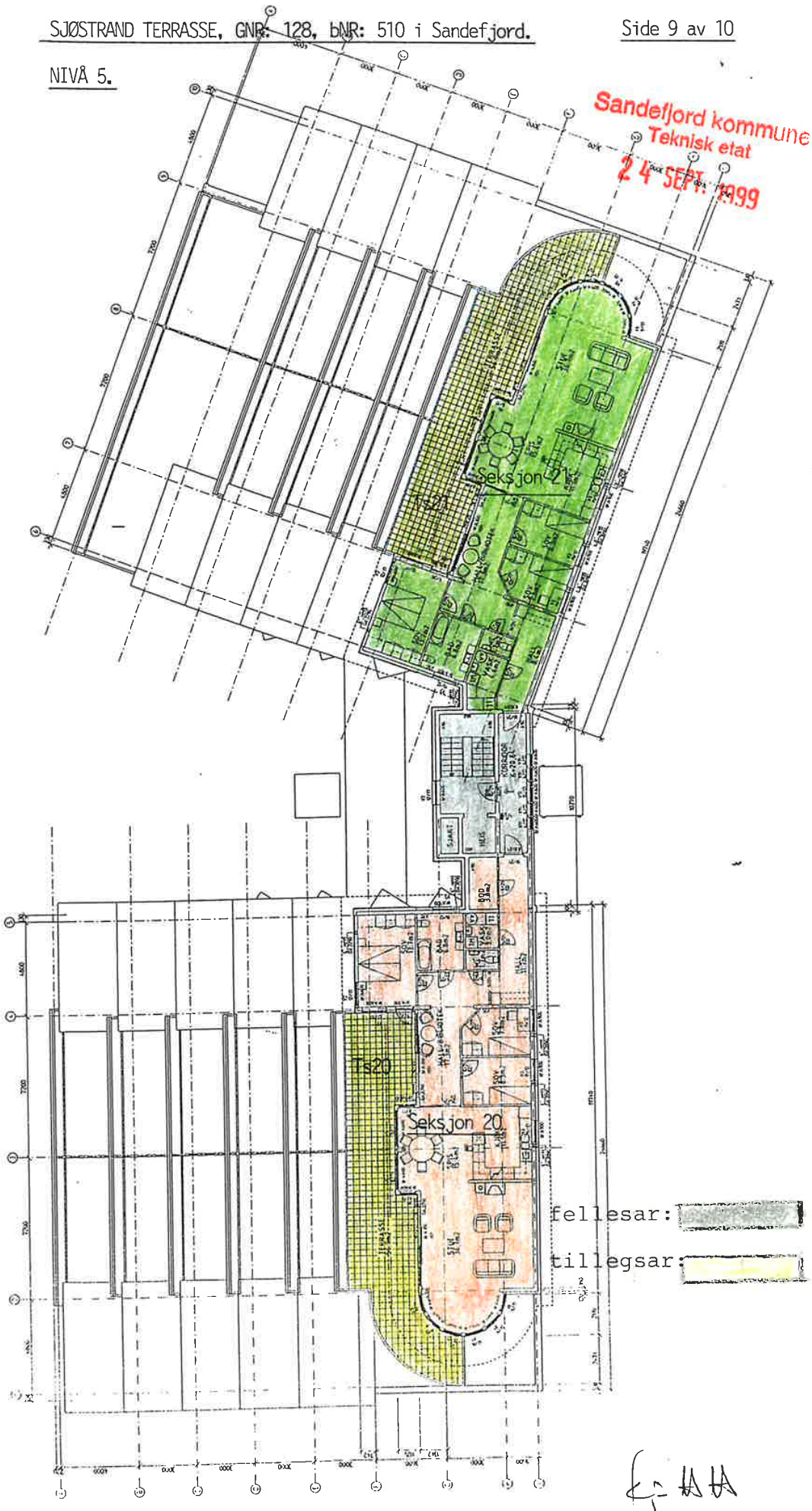
Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



Målestokk: 1:275 (ca)

NIVÅ 5.

Sandefjord kommune
Teknisk etat
24 SEPT. 1999



fellesar:

tillegsar:

Målestokk: 1:275 (ca)

Utskriftsdato: 04.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 128/510//3



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

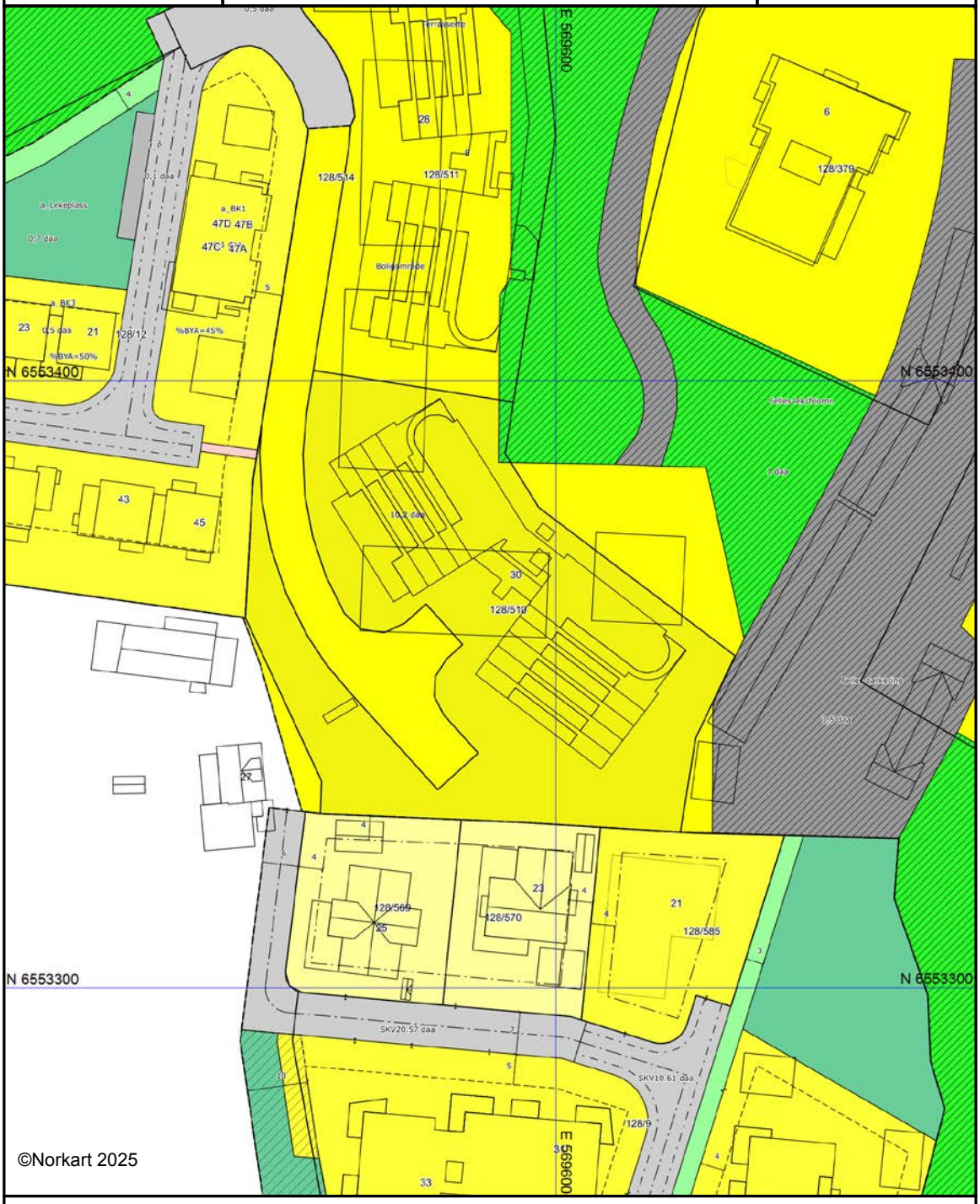
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/510/0/3
Adresse: Ranviksvingen 30
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

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.

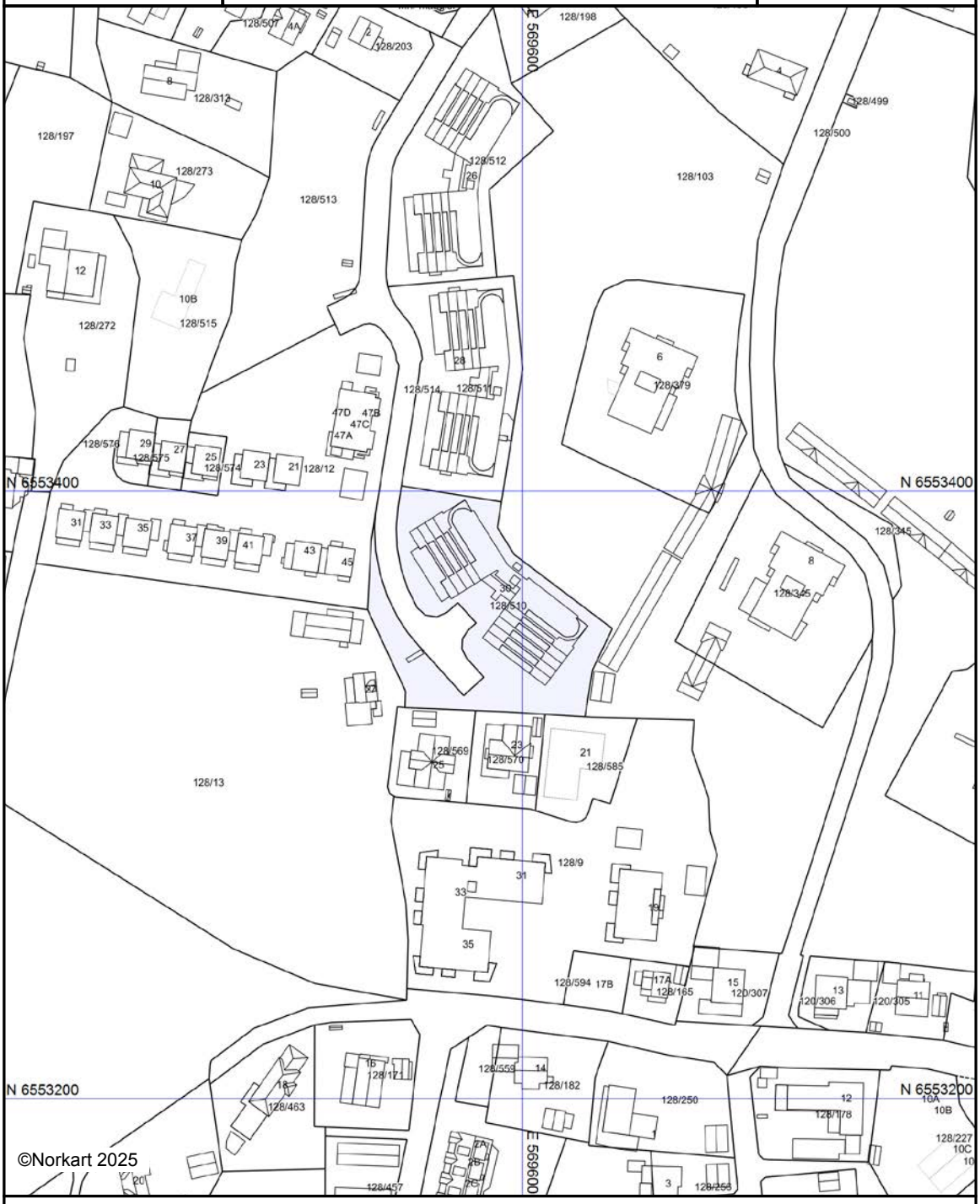
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 128/510/0/3
Adresse: Ranviksvingen 30
Utskriftsdato: 04.11.2025
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.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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:
Ranviksvingen 30, 3212 SANDEFJORD. Gnr. 128, bnr. 510 og 510, snr. 3 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03