

Storgata 5,
3210 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 6 350 000,-

Eiendomsmegler Norge


COGSTAD
MENSWEAR
unntatt

Moderne og lekker 3 -roms hjørneleilighet i 5.etg. fra 2022 i Dokkenkvartalet - Parkering - Selveier

Adresse
Storgata 5, 3210
SANDEFJORD

Område
SANDEFJORD
SENTRUM

Prisantydning
kr 6 350 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 87 m²
BRA-e: 8 m²
BRA Total: 95 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2022
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1459.9 m²

Omkostninger: kr 172 440,-
Totalpris: kr 6 522 440,-
Formuesverdi: kr 1 081 428,-
Fellesutgifter: kr 4 901,- pr. mnd.



Emil Samland
Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf.: 97 08 71 27
emil.samland@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03



Storgata 5,
3210 SANDEFJORD

Velkommen til Storgata 5 i Dokkenkvartalet!

Her presenteres en moderne og lekker hjørneleilighet beliggende i byggets 5. etasje. Leiligheten har enkel adkomst med heis. Parkering i garasje gir en praktisk og komfortabel hverdag.
Boligen ligger midt i sentrum, med umiddelbar nærhet til servicetilbud, butikker, kollektivtransport og øvrige byfasiliteter.

Kort fortalt:
- Hjørneleilighet i 5. etasje.
- Parkering i garasje med elbillader.
- Heis i bygget.
- Sentral beliggenhet.

Her bor du lettvint og urbant, med alt du trenger rett utenfor døren.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 173, bnr. 127, snr. 27, ideell andel 1/1
i Sandefjord kommune.

Innhold
Leilighet i 5.etasje
5.etasje: Kjøkken og stue i åpen løsning, bad, vaskerom, soverom og soverom 2. I tillegg er det balkong på ca. 9 kvm.
Det medfølger også garasjeplass med elbillader i kjeller og bod i kjeller.

Areal er ikke oppmålt av megler. Alle arealer er hentet fra vedlagte rapport fra bygningssakkyndig.

Standard
Lekker og moderne leilighet i 5. etasje i Dokkenkvartalet fra 2022. Leiligheten inneholder 2 soverom, kjøkken og stue i åpen løsning, bad, vaskerom og terrasse på ca. 9 kvm. Det medfølger garasjeplass med elbillader og bod i kjeller.

Entrè:
Her kommer du inn i en innbydende entrè som gir et fint førsteinntrykk av leiligheten. Det er plass til yttertøy og sko i garderobeskap.

Stue:
Lys og åpen stue med god plass til stor sofagruppe, salongbord og TV-møblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp i rommet og det er god takhøyde i hele leiligheten. Det er parkett på gulv og malte flater. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning som gir et sosialt allrom.

Kjøkken:
Stort, delikat kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er god plass til et spisebord på kjøkkenet, hyggelig og sosial sone når du får middagsbesøk.

Bad:
Lekker flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og innredning med nedfelt servant. Det er balansert ventilasjon.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Begge rommene har god plass til seng, garderobeløsning og nattbord. Det er parkett på gulv og malte flater.

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 8 m² Bod i felles garasje og bod anlegg i underetasjen.
5. etasje
BRA-i: 87 m² Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
5. etasje
9 m² Balkong utenfor stuen

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 i felles garasje og bod anlegg i underetasjen.

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

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 10.12.2025, 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:
Leilighet i femte etasje i bygg fra 2022. Leiligheten har vinduer med 3 lags glass og aluminiums bekledning utvendig. Det er balkong utenfor stuen. Innvendig er det parkett på gulvet, malte plater på vegger og tak. Dørene er slette hvite. Badet har fliser på vegger og gulv, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger. Vaskerommet har malte plater på veggene og flis på gulvet, med vaskekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannledninger av plast (rør i rør). Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gangarealer.

KONKLUSJON TILSTAND:
Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig med hele og pene overflater. Boligen fremstår som ny. Det er lite fall på gulvene i vaskerom og bad og noen steder motfall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre alu. Balkong med rekkverk med glass.

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

VÅTROM
Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme i gang og stue kjøkken Elektrisk anlegg fra byggeår. Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?Det er registrert forekomst av skjeggkre i byggets fellesarealer. I vår leilighet er det ikke observert skjeggkre. Det er plassert ut limfeller i leiligheten, uten påvisning av skjeggkre.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om ekstra tilvalg:
- Spotter i tak i gang.
- Heltre dører.
- Parkett i hele leiligheten.
- Elbillader

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.

Selger opplyser:
- Fastmonterte skap følger med.
- Vaskemaskin og ett skap m heng og hyller kan følge med til en ekstra kostnad som avtales med kjøper

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap, komfyr og topp.

Diverse
Det er påvist forekomst av skjeggkre i fellesarealer i sameiet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Storgata 5 har en attraktiv og sentral beliggenhet med Hvaltorvet kjøpesenter like i nærheten. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og nisjebutikker, samt torv med lekeplass og hyggelige møteplasser. Området byr på et levende bymiljø med servicetilbud og uteserveringer i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger også rett ved Byparken, og i nærområdet finnes populære kafeer som Bare Beppe samt flere butikker. Dagligvarehandel som Kiwi Museumsgata og Coop Prix Sperretorvet ligger en kort spasertur unna.

Sandefjord stasjon med tog- og bussforbindelser kan nås innen få minutters gange og gir enkel tilgang til øvrige deler av byen og regionen. I tillegg går fergen fra Sandefjord til Strømstad, som gir gode muligheter for dagsturer og grensehandel.

Nærmeste barneskole er Byskolen barneskole (1.-7. trinn), som ligger i gangavstand, og barnehage finnes få minutters gange fra leiligheten.

Tomt
1459.9 m², eiet

Felles eietomt. Eiendommen har en relativt flat tomt med beplantning og asfalt.

Fellesfasiliteter beliggende på fellesareal, slik som fellesrom, sykkelparkering og uteareal, kan benyttes av seksjonseiere i sameiet. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for disse fellesfasilitetene. Takterrassen er forbeholdt leilighetseierne.

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

Parkering
Seksjonen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Se nærmere i vedtektene som ligger vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om parkeringsplass.

Bebyggelsen
Området består primært av leiligheter, butikker og næring.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Byskolen Barneskole 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.

- Barnas Have (0-5 år) ca. 0,8 km unna leiligheten
- Kathrines Have (0-5 år) ca. 0,9 km unna leiligheten
- Prestekragen barnehage (0-5 år) ca. 1,1 km unna leiligheten

Skolekrets
Leiligheten er tilknyttet Byskolen skolekrets.

Vi anbefaler å sjekke med skolesjefen i kommunen dersom skoletilbudet er av betydning.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Hjertnespromenaden og ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Det er kort vei til Sandefjord rutebilstasjon med ca. 8 min gange. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Med bil fra Storgata er det ca. 12 min til Sandefjord Lufthavn Torp. Det er også kort vei til Larvik, Tønsberg og Drammen.

ENERGI

Oppvarming
Balansert ventilasjon. Elektrisk oppvarming. Elektriske

varmekabler på bad og vaskerom. Det er vannbåren varme i gang og stue/kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Info strømforbruk
Leiligheten har et registrert strømforbruk på ca. 4 464 kWh i 2025. Oppvarming via vannbåren varme kommer i tillegg og inngår ikke i oppgitt strømforbruk. Boligen har vannbåren varme i gang og stue/kjøkken.. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

Energi- og oppvarmingskarakter
Rød - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 081 428 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 325 711 pr 2023

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene for leiligheten og faktureres av OBOS.

Info eiendomsskatt
Det er pr. tid ikke eiendomsskatt i Sandefjord kommune

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er Sandefjord bredbånd

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.04.2023. Ferdigattesten gjelder Riving av bygg og oppføring av nytt boligkompleks med næringsarealer i 1. etasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.04.2023.

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 Sentrumsformål med 1 457 kvm og gatetun med 3 kvm. Eiendommen tilhører reguleringsplan Storgata, Rådhusgata, Museumsgata, Peter Grøns gate datert 22.06.2016. 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 under kommuneplanens arealdel 2023 og er godkjent til Sentrumsformål,Nåværende, Byromstrategi 1 og Krav vedrørende infrastruktur. Eiendommen ligger innenfor hensynsone H320 Flomfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

20220012 Rådhusgata 5, 7 og Storgata 9B
Ca. 75 meter nord for den aktuelle eiendommen er det igangsatt detaljreguleringsarbeid for Rådhusgata 5, 7 og Storgata 9b m.fl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et boligprosjekt med næringsformål i første etasje.

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:

3907/173/127/27:
22.02.1947 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst eldre servitutt fra 1947 med bestemmelser om bebyggelse.

15.06.2022 - Dokumentnr: 647298 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidig rettigheter og forpliktelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er tinglyst servitutt som regulerer gjensidige rettigheter og forpliktelser knyttet til bebyggelse mellom gnr. 173 bnr. 122, 126, 127 og 128. Servitutten omfatter blant annet bestemmelser om byggehøyder, avstander, brannskille, tekniske fellesanlegg samt adkomst- og vedlikeholdsrettigheter.

20.09.2022 - Dokumentnr: 1049220 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:122
Bestemmelse om rømningsvei
Overført fra: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere
Tinglyst servitutt som gir gnr. 173 bnr. 122 rett til rømningsvei fra egen grunn, over arealet i bakgården og ut til offentlig vei i Storgata

20.09.2022 - Dokumentnr: 1049220 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:126
Overført fra: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst servitutt som gir gnr. 173 bnr. 126 adkomstrett over gnr. 173 bnr. 127 fra offentlig vei. Servitutten følger eiendommen og gjelder denne registerenheten med flere.

24.10.2025 - Dokumentnr: 1287571 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

Endring ved fusjon
Fra: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Til: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

13.10.2022 - Dokumentnr: 1155655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/3439

01.01.2024 - Dokumentnr: 439723 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:173 Bnr:127 Snr:27

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459198 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:173 Bnr:122
Bestemmelse om vedlikehold

Det er tinglyst servitutt som gir eiendommen rett til vederlagsfri og evigvarende adkomst over naboeiendom (gnr. 173 bnr. 122) for tilsyn, reparasjoner, vedlikehold og fornyelse av bygningsmassen, herunder rett til oppsetting av stillas ved behov.

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

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.

Radon
Takstmannen opplyser at boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt.

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
86/3439

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 901

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader i mnd:
Felleskostnader drift: kr. 3 443,- (Kommunale avgifter, renovasjon, styrehonorar, forretningsførerhonorar, TV/bredbånd, Forsikringer, reperasjon og vedlikehold.)
I tillegg er følgende inkludert:
TV/Bredbånd: kr. 113,-
Kontroll av elbilladere: kr. 50,-
Avregningsgebyr elbil: kr. 40,-
Parkeringsplass: kr. 200,-
Avregningsgebyr varme og varmtvann: kr. 63,-
Måler: Akonto Varmtvann kr. 231,-
Måler: Akonto Energi varme: kr. 461,-
Måler: El-bil lading: kr. 300,-

Avlesning målere. Oppvarming, varmtvann blir filavlest fra Techem. Megler eller selger skal vidresende overtagelseprotokoll til Techem for å registrere ny eier i Techemapp/avlesning målere. Automatisk avlesning skjer hver natt, hvor målere sender inn forbruksdata til systemet. Avregning gjennomføres én gang årlig for kalenderåret, samlet for alle seksjoner.

Avlesning forbruk elbil foretas av styret.

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer. Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport(er)
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnader til etablering av elbil ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Andel fellesformue
Kr 17 598
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

SAMEIE

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Dokken-KvartaletOrgnr. 930327247

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet ble etablert i 2022 og består av 36 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i byggets 1. etasje. Sameiet disponerer 31 parkeringsplasser i garasjekjeller, som er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Det finnes også boder, både i garasjekjeller og i 1. etasje, avhengig av seksjonstype. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesareal. Leilighetseierne har tilgang til felles fasiliteter, herunder sykkelparkering og utearealer. Takterrasse er forbeholdt leilighetseierne. Felleskostnader fordeles i hovedsak etter sameiebrøk. Kostnader som i det vesentlige knytter seg til henholdsvis bolig- eller næringsseksjoner bæres av de respektive seksjonene, i tråd med vedtektene. Sameiet har ordinær styreorganisering og forvaltes i henhold til gjeldende vedtekter og eierseksjonsloven.

Ved resalg av leilighet plikter kjøper å bekoste nøkkel, nøkkelbrikker og postkasseskilt. Dette bestilles hos Låssenteret i Sandefjord av kjøper, tlf. 41700135 Navn endring porttelefon bestilles av Sandefjord elektro, tlf 33423200

Mal for dørskilt kan fås ved henvendelse til styret på e-post styret@drg34.no .Kjøper kan velge å printe ut dette selv, eller bestille dette
for egen regning for eksempel av Låsesmeden i Larvik eller skiltmaker i sandefjord.
Garasjeplass og bod er tinglyst som tilleggsdel til seksjon.

Avlesning målere. Oppvarming, varmtvann blir filavlest fra Techem. Megler eller selger skal vidresende overtagelseprotokoll til Techem
for å registrere ny eier i Techemapp/avlesning målere. Avlesning forbruk elbil foretas av styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er
mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

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

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

Regnskap/budsjett
Påkostninger de siste år:
Sameiet er relativt nytt. Det er gjennomført løpende vedlikehold og enkelte forbedringstiltak, herunder utbedringer i garasjeanlegget, installasjon av elbilladere, sikkerhetstiltak i fellesarealer, ettermontering av snøfangere samt oppgraderinger av uteområdet.

Planlagt arbeid fremover:
Det foreligger per i dag ingen vedtatte eller planlagte tiltak som vil påvirke bruk, felleskostnader eller fellesgjeld.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i boligsameiet, forutsatt at det ikke

er til ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å lufte eller mate dyr og fugler på boligsameiets eiendom.

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

Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle seksjonseiere har en representant til stede på dugnadene.

Forretningsfører
USBL Sandefjord

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 6 350 000

Totalpris
Kr 6 522 440

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

158 750,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
159 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
172 440,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
6 509 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 522 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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
Meglers vederlag er avtalt til 0,85 % inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 6.750,-, markedspakke kr 29.000,- ogVisningspakke (alle visninger inkludert) kr 5.000,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 545,00,- inkl. mva.

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 91442902

Selger
Trond Brobakken
Elena Brobakken

Oppdragsanvarlig
Emil Samland
Eiendomsmeglerfullmektig
emil.samland@sormegleren.no
Tlf: 970 87 127

Ansvarlig megler
Emilie Sanne
Fagansvarlig/Backoffice/Eiendomsmegler
emilie.sanne@sormegleren.no
Tlf: 974 68 382

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
64250017

Salgsoppgavedato
07.01.2026



Lys stue i åpen løsning til kjøkkenet



Store vindusflater sørger for optimalt lysinnslipp og en moderne romfølelse



En lettstelt leilighet med alt på en flate



Det er vannbåren varme i gang og stue/kjøkken



Det er 1-stavs parkett på gulv.



Det er god plass til spisebord på kjøkkenet



Fra stuen er det direkte adgang til balkongen - perfekt for lange sommerkvelder



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat



Det er kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn



Kjøkkenet har downlights belysning som gir perfekt arbeidslys



Velkommen inn! Her er det god plass til å henge fra seg sko og jakker





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



Her kan man våkne i fredfulle omgivelser





Boligen har to godkjente soverom



Perfekt som enten gjesterom eller barnerom



Badet er romslig og har flislagte gulv og vegger. Det er elektriske varmekabler i gulv



Badet er innredet med veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne samt innredning med nedfelt servant





Leiligheten har eget vaskerom med toalett og utslagsvask



Leiligheten har callinganlegg med kamera

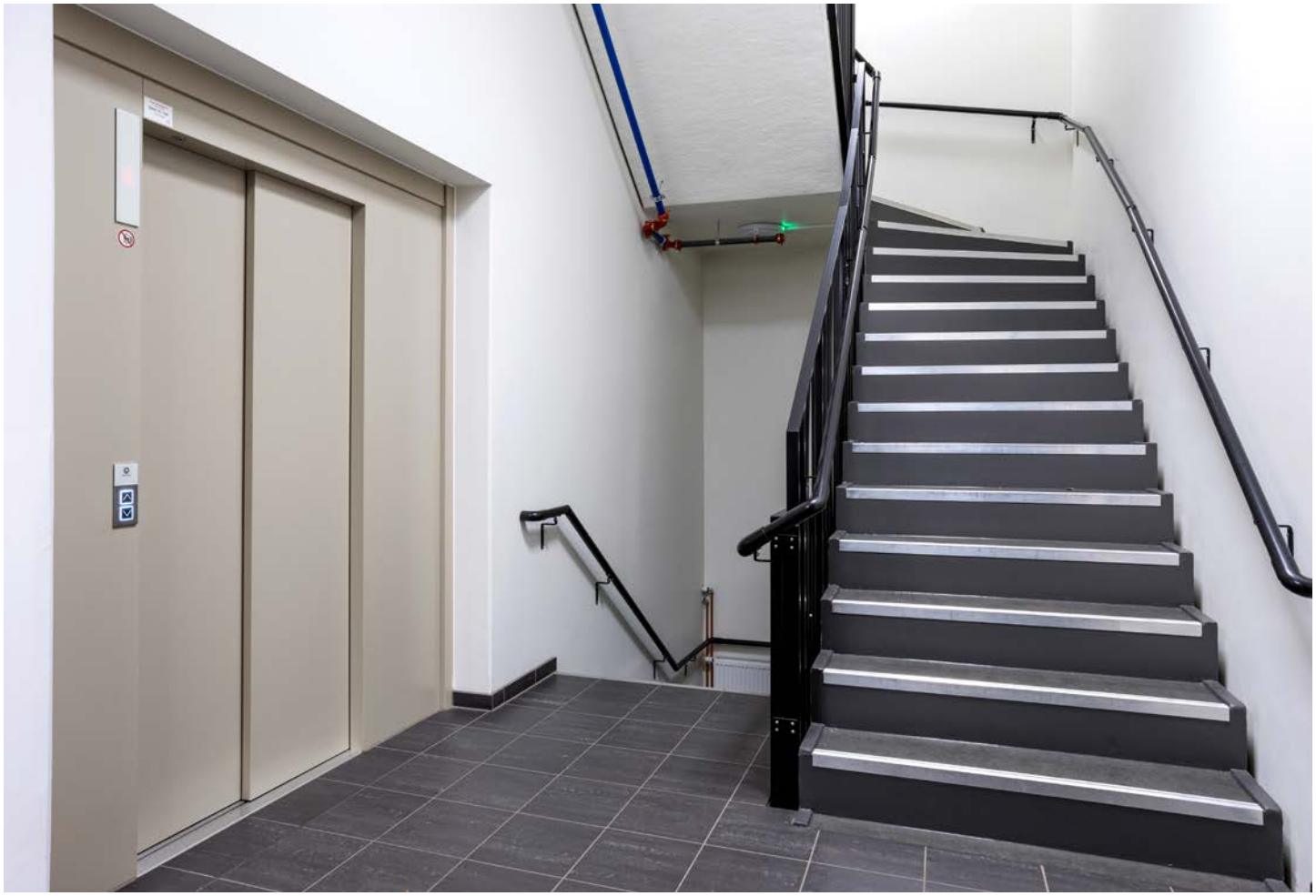




Felles inngang med ringeklokke og kamera



Postkasser i felles gang



Det er både heis og trapp opp til leiligheten



Utsikten fra balkongen



Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er installert el-billader på plassen



Det medfølger også en bod i garasjeanlegget



Utsikten fra balkongen



Balkongen er på ca. 9.kvm og har god plass til møblering





Velkommen til Storgata 5

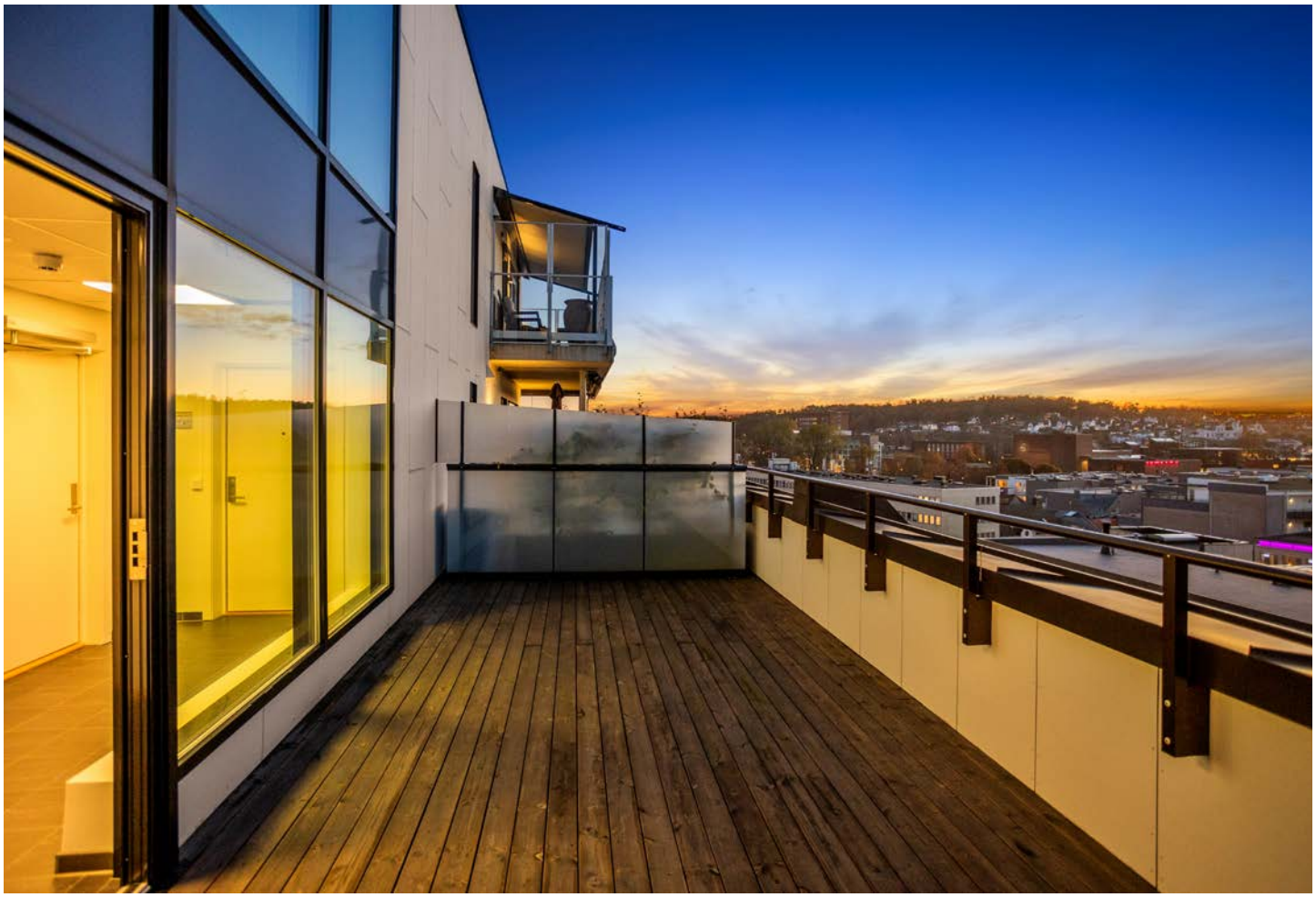




Fellesområdene er pent opparbeidet med belysning, plen og gangstier



Sandkassen og klatrestativet passer perfekt for de minste



Fellesområdene inkluderer også en terrasse med utsikt over sentrum



Leiligheten ligger midt i sentrum med gangavstand til alt man skulle trenge og enda mer





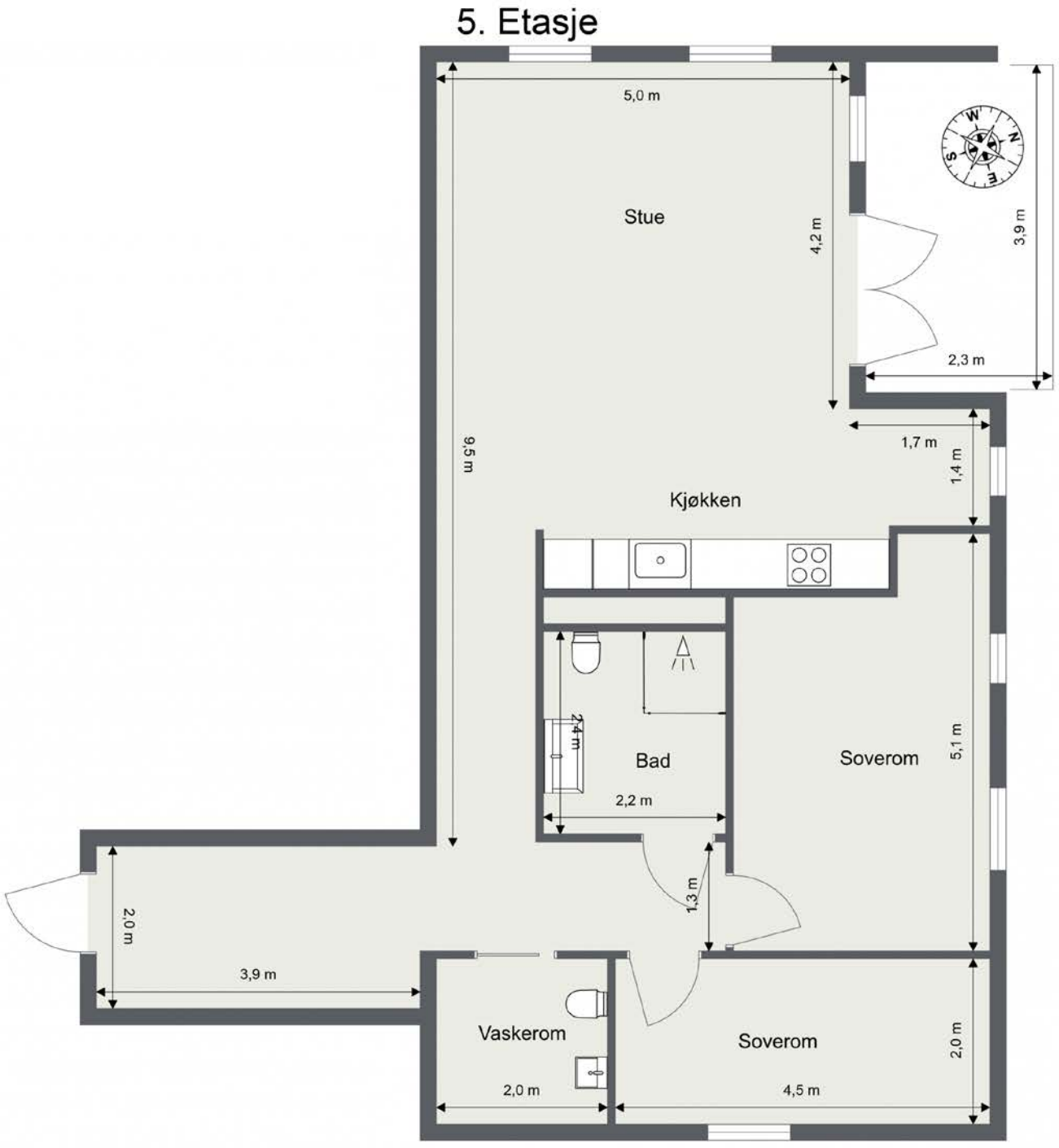
Det er gangavstand til Hvaltorvet med over 50 butikker



Velkommen til visning!

Plantegning

Storgata 5 snr. 27



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

Nabolagsprofil

Storgata 5 - Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestejordet - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Hjertnespromenaden Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.3 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	8 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 1.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

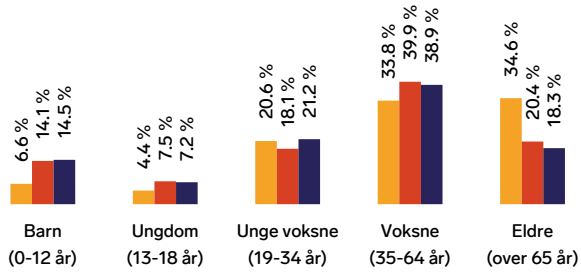
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Have (0-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km
Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Hvaltorvet	2 min
Kiwi Museumsgata Søndagsåpent	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

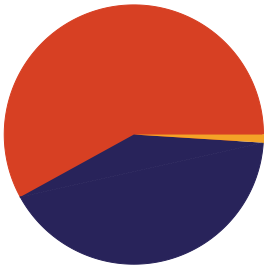
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

Sport

Byskolen ballbane Ballspill	4 min 0.3 km
Badeparken kunstgressløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Pro Gym Sandefjord	8 min
EVO Sandefjord Vest	14 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 58% blokk
- 41% annet

Varer/Tjenester

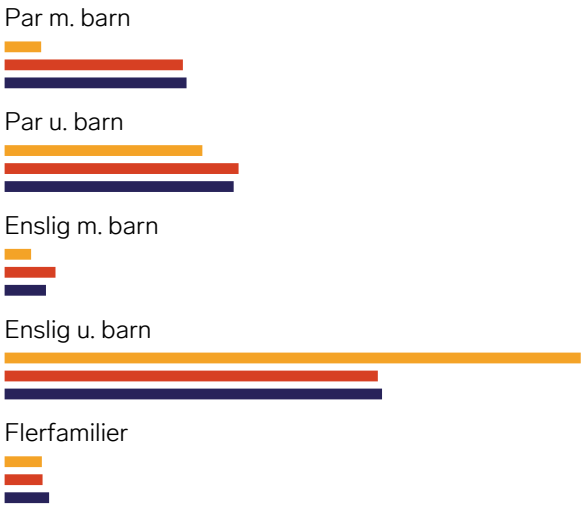
Hvaltorvet Kjøpesenter	2 min
Apotek 1 Hvaltorvet	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 24% 16-18 år

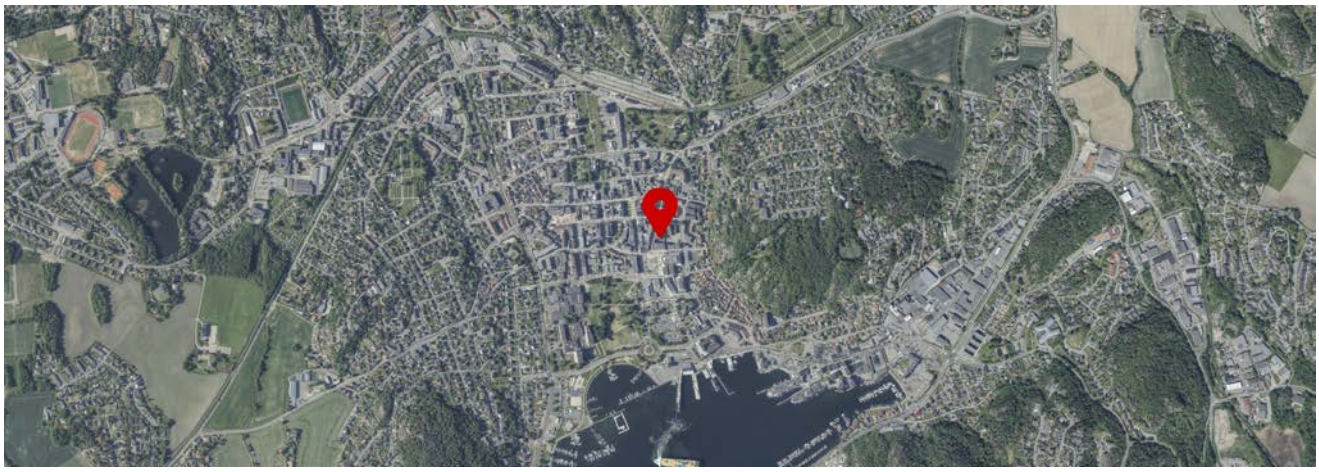
Familiesammensetning

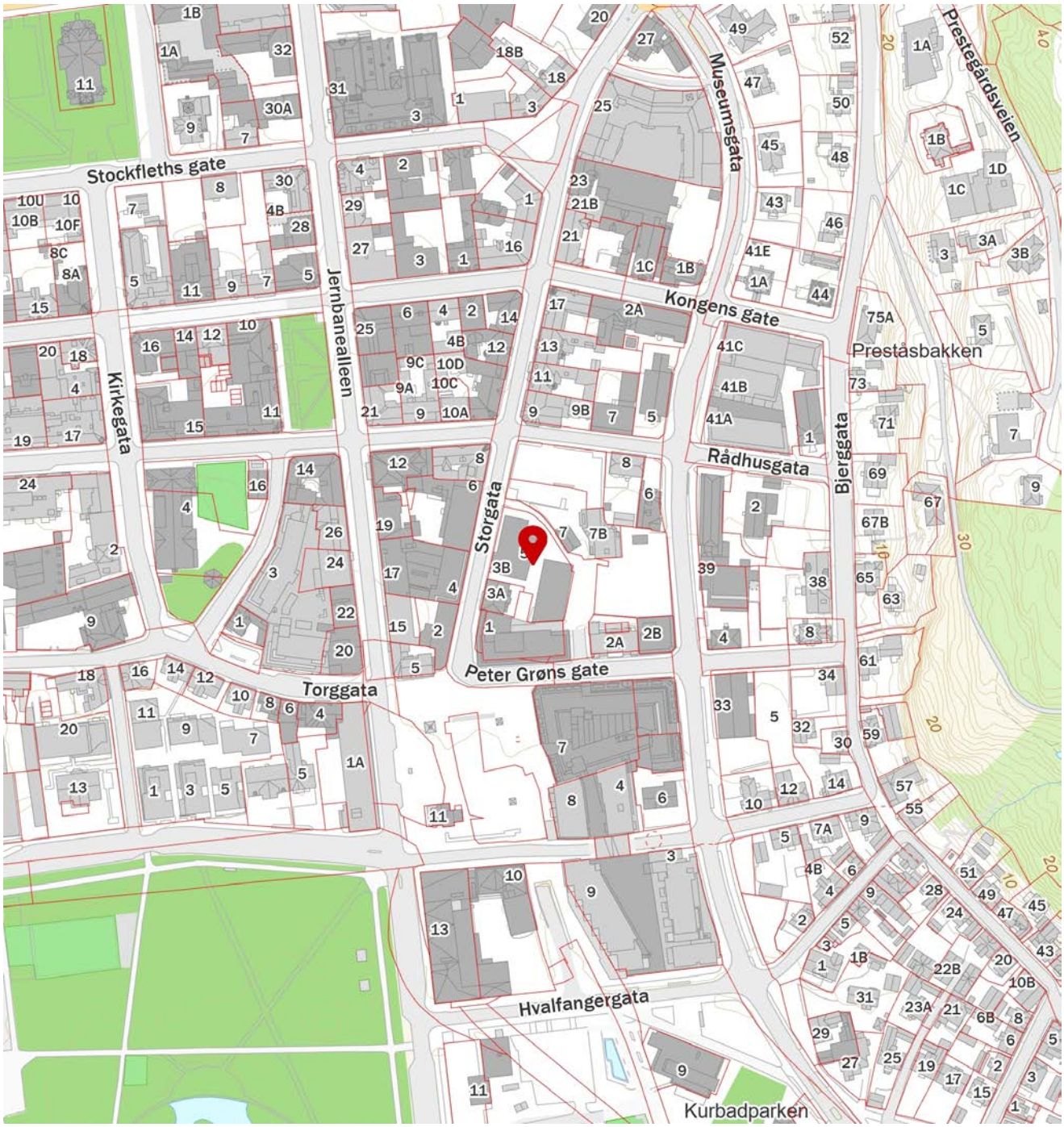


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	16%	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 2025





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

Tilstandsrapport

Storgata 5, 3210 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 173, bnr. 127, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22008-1316 **Referansenummer:** WT2126

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:

Leilighet i femte etasje i bygg fra 2022. Leiligheten har vinduer med 3 lags glass og aluminiums bekledning utvendig. Det er balkong utenfor stuen. Innvendig er det parkett på gulvet, malte plater på vegger og tak. Dørene er slette hvite. Badet har fliser på vegger og gulv, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger. Vaskerommet har malte plater på veggene og flis på gulvet, med vaskekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannledninger av plast (rør i rør). Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og gangarealer.

KONKLUSJON TILSTAND:

Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig med hele og pene overflater. Boligen fremstår som ny. Det er lite fall på gulvene i vaskerom og bad og noen steder motfall.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre alu.
Balkong med rekkverk med glass

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i gang og stue kjøkken
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

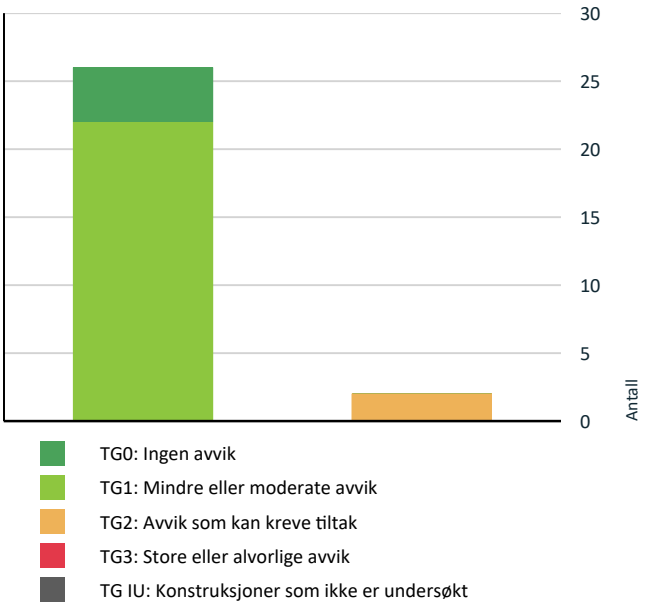
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

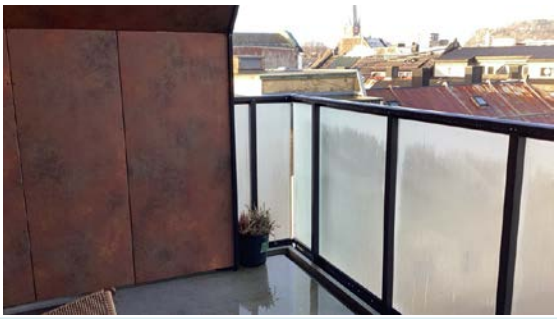
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre alu.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk med glass



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.



5. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

5. ETASJE > BAD

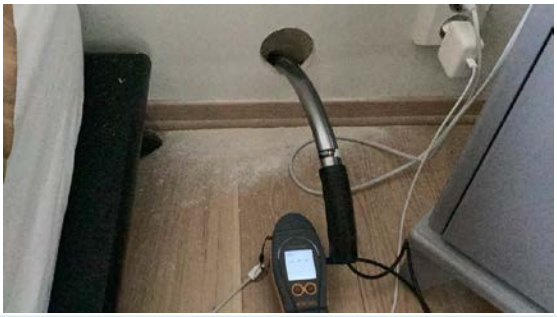
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gang og stue kjøkken



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.

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.
   2022

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?
   Nei

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.

Det montert brannalarm, sprinkleranlegg 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

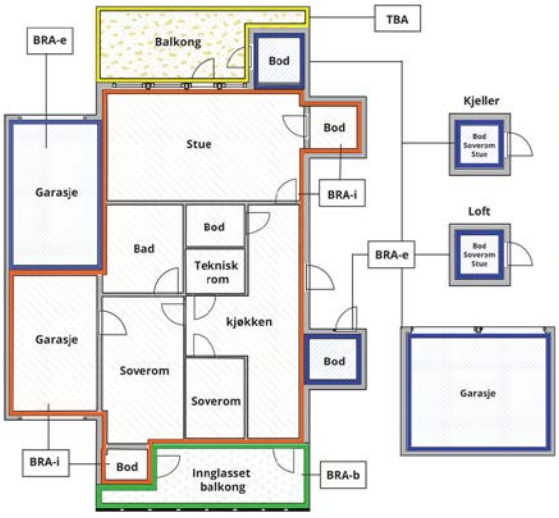
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	87	8		95	9
SUM	**87**	**8**			**9**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles garasje og bod anlegg i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Elena Brobakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	173	127		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 5

Hjemmelshaver
Brobakken Elena, Brobakken Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i 5 etasje i boligblokk i Sandefjord sentrum

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	18.12.2025	

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/WT2126

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

Storgata 5, 3210 SANDEFJORD

02 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 5	Storgata 5	

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?

September 2022

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.

Over tid

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Brobakken, Elena

Selger

Brobakken, Trond

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er registrert forekomst av skjeggkre i byggets fellesarealer. I vår leilighet er det ikke observert skjeggkre. Det er plassert ut limfeller i leiligheten, uten påvisning av skjeggkre.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95605150

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Brobakken, Elena	**2026-01-02**	**Brobakken, Trond**	**2026-01-02**

Identification

bankID Brobakken, Elena

Identification

bankID Brobakken, Trond

Signicat

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

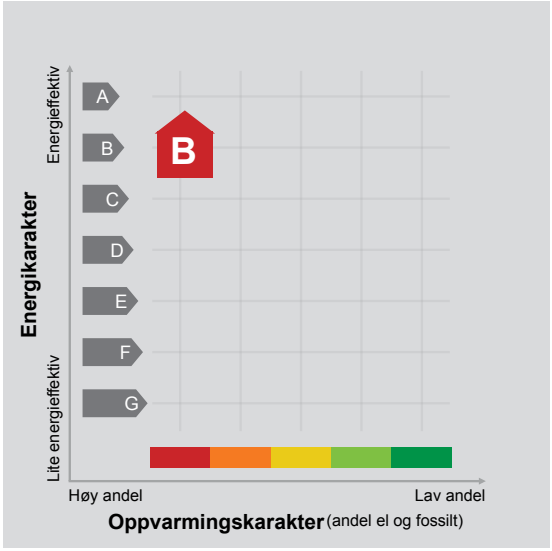
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brobakken, Elena	02/01-2026 16:16:13	BANKID
Brobakken, Trond	02/01-2026 16:21:34	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 5
Postnummer	3210
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	SANDEFJORD
Gårdsnummer	173
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-237102
Dato	18.12.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

FORSLAG FRA STYRET
ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DOKKEN-KVARTALET
Vedtatt på årsmøtet 03.05.2023

1. Seksjonseiere i sameiet plikter å rette seg etter den til enhver tid gjeldene eierseksjonslov, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

2. I boligsameiet skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 06.00** være ro og orden.
   Vedlikeholdsarbeider i andelen skal i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 16.00.

3. Dyrehold er tillat i boligsameiet. Det er ikke tillatt å lufte dyr eller mate dyr og fugler på boligsameiets eiendom.

4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes direktiver for avfallshåndtering. Avfallshåndtering omfatter daglig og ukentlig husholdningsavfall. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass i containerne. Store kolli skal andelseier/seksjonseier selv frakte bort til miljøstasjonen.

5. Seksjonseier har tillatelse til tørking/lufting av tøy på stativ på egen balkong/terrasse, men stativet kan ikke være høyere enn rekkverket på balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy og tepper fra vinduer eller balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å lagre private gjenstander/utstyr på fellesarealene.

6. Grilling er kun tillatt på egen balkong/terrasse, og det kan kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt innendørs oppbevaring av gassbeholdere i bygget.

7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene ved av- og pålessing

8. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle seksjonseiere har en representant til stede på dugnadene.

9. Fellesarealene i boligsameiet skal til enhver tid være ryddig og fremkommelig for alle. I korridorer skal det ikke settes personlig eiendeler som f.eks. skohyller, paraplyer, barnevogner, el-sparkesykler, rullatorer, diverse søppel/søppelposer etc. I anledning julen, kan det settes enkel julepynt utenfor egen inngang. Garasjeplassene skal kun benyttes til bil og/eller bilrelatert utstyr. Alle endringer/tiltak, herunder montering av markiser, maling av terrassegulv etc. i egen enhet og på fellesarealer skal det søkes styret om godkjenning før iverksetting.

10. Parkering i garasjen; biler som kjører ut av garasjen har vikeplikt for biler på vei. Merk: rød varsellampe.

11. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet,
(org. nr. 930 327 247)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 02.11.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 36 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner i 1.etasje og en garasjekjeller med totalt 31 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 173, bnr. 127 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 – 22 boder i garasjekjeller og 16 boder i 1. etg.
- parkeringsplasser (31 i garasjekjeller)

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

Sameiebrøken fastsettes på basis av seksjonens areal (BRA), eksklusive terrasse/balkong og tilleggsdeler.

Fellesfasiliteter beliggende på fellesareal, slik som fellesrom, sykkelparkering og uteareal, kan benyttes av seksjonseiere i sameiet. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for disse fellesfasilitetene.
Takterrassen er forbeholdt leilighetseierne.

Transformatorstasjon beliggende i sameiet skal også benyttes av naboeiendommene gnr. 173, bnr. 122 og 126. Kostnader til drift og vedlikehold skal deles forholdsmessig mellom eiendommene basert på m2 BRA i de respektive bygningene. Ref. tinglyst erklæring datert 15.06.2022

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.

(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.

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.

Felles avfallsrom i 1. etg skal benyttes av både bolig og næringslokalene (snr. 37, 38 og 39).
Avfallshåndtering fra snr. 40 vil bli fjernet via gang utenfor seksjonen i 1.etg.

(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:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt/profilering/markise for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt/profilering/markise kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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 så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 31 parkeringsplasser i garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen 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 garasjeanlegget, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport(er)
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

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 med unntak av garasjeanlegg og takparseller. 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 dette punkt 6.

(3) Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.

(4) Følgende kostnader skal dekkes av næringsseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder næringsseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing, renhold av fortau og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene.
- Kommunale avgifter

(5) Følgende kostnader skal dekkes av boligseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

- TV/bredbånd.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av takterrasse, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.
- Kommunale avgifter

(6) Følgende kostnader skal fordeles mellom alle seksjonene, jfr. avsnitt (1) over:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av tak, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.

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 inntil 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Et av styrets medlemmer bør være representert fra næringsseksjonene.

(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 nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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, herunder fastsettelse av budsjett og satser for fellesutgifter, engasjement av forretningsfører, regnskapsfører samt andre avtaleinngåelser for 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 to styremedlemmer 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 9-2 (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. 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. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 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.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Torsdag 20.03.2025 kl. 19:30
Storgata 1, 3210 Sandefjord

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 Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 19:30 - Storgata 1, 3210 Sandefjord

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

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer 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 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100.000- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein Sæther
Styremedlem, Helge Gåsemyr
Styremedlem, Else Thoresen Snedstrup
Styremedlem, Inger-Johanne Stokke
Styremedlem, Anh Hoang
Varamedlem, Roy Bjelke

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår

Helge Gåsemyr

Petter Lingelem

Forslag til vedtak: Følgende personer velges til styremedlemmer for 2 år

Helge Gåsemyr

Petter Lingelem

Styrets innstilling: Følgende personer velges til styremedlemmer for 2 år

Helge Gåsemyr og Petter Lingelem

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår

Trygve Lindhjem

Forslag til vedtak: Trygve Lindhjem velges til varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen foreslår Anders Bonstad Johansen til valgkomiteen for 2026

Forslag til vedtak: Følgende person velges til valgkomite for 2026

Ander Bonstad Johansen

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**419 508**	**100 092**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	195 040	319 416
B. Endring arbeidskapital	**195 040**	**319 416**
C. Arbeidskapital	**614 548**	**419 508**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 130 750	928 416
Kortsiktiggjeld	-516 202	-508 908
C Arbeidskapital	**614 548**	**419 508**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 560 125	1 534 040	1 521 920	1 612 736
Sum leieinntekt		**1 560 125**	**1 534 040**	**1 521 920**	**1 612 736**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	31 321	78 499	0	0
Sum annen inntekt		**31 321**	**78 499**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 591 446**	**1 612 539**	**1 521 920**	**1 612 736**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	8 460	13 500	14 100
Styrehonorar	3	100 000	60 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 140	70 082	70 000	99 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	220 155	188 636	210 001	247 700
Kommunale avgifter/renovasjon		347 771	417 329	440 000	425 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 893	0	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	13 633	23 877	3 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	285 943	207 209	265 501	241 738
Revisjonshonorar		6 144	5 868	6 000	6 250
Forretningsførerhonorar		105 400	100 000	105 000	109 500
Andre honorar	8	67 025	38 545	35 000	53 399
TV/bredbånd		55 237	47 068	60 000	60 000
Forsikringer		138 492	126 767	139 000	150 000
Andre kostnader	9	7 010	10 667	8 000	11 900
Sum kostnad		**1 431 942**	**1 304 507**	**1 461 302**	**1 532 087**
Driftsresultat		**159 504**	**308 032**	**60 618**	**80 649**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 535	11 384	0	0
Netto finansposter		**-35 535**	**-11 384**	**0**	**0**
Årsresultat		**195 040**	**319 416**	**60 618**	**80 649**
Overført sameiekapital		195 040	319 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		**195 040**	**319 416**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 133	8 806
Kostnader til avregning		306 168	289 058
Andre kortsiktige fordringer		9 566	39 040
Forskuddsbetalte kostnader		43 028	34 623
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		765 855	556 888
Sum omløpsmidler		**1 130 750**	**928 416**
SUM EIENDELER		**1 130 750**	**928 416**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		614 548	419 508
Sum opptjent egenkapital		**614 548**	**419 508**
Sum egenkapital	**10**	**614 548**	**419 508**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 912	102 547
A konto til avregning		358 463	334 170
Annen kortsiktig gjeld		100 828	72 191
Sum kortsiktig gjeld		**516 202**	**508 908**
Sum gjeld		**516 202**	**508 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 130 750**	**928 416**

Sted:_____ Dato:_____

Stein Sæther Styreleder	Else Thoresen Snedstrup Styremedlem	Anh Hoang Styremedlem
Inger-Johanne Stokke Styremedlem	Helge Gåsemyr Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Sameiet er stiftet i 2022 og innflytting september og oktober 2022.

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.

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

Boligsameiet består av 40 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 173, b.nr 127 i Sandefjord kommune. Byggeår er 2022. Eiertomt på 1459,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polisenr.: 91442902.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, strøm til el-billadere og ventilasjon (næringssekjsoner) Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 251 672	1 087 920
3601 Innbetalte fellesutgifter	148 356	128 952
3609 Leie parkering	74 400	74 400
3610 Sameieinnbetalinger	0	200 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	47 520	42 768
3626 Adm. gebyr målere	38 177	0
Sum	**1 560 125**	**1 534 040**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	27 029	78 499
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	4 292	0
Sum	**31 321**	**78 499**

konto 3990: inntektsført målere 2023 og salg av eiendel

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	60 000
Sum	**114 100**	**68 460**

Personalkostnader omfatter styrehonorarr, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	88 981	62 359
6341 Brannalarm	1 106	0
6360 Annet renhold	13 456	25 413
6361 Fast renhold	96 585	76 511
6364 Matteleie	15 686	7 263
6390 Andre driftskostnader	0	3 878
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 340	13 212
Sum	**220 155**	**188 636**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og USBL-lisenser	6 893	0
Sum	**6 893**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 107	2 490
6540 Inventar	2 015	15 699
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 740	5 480
6552 Driftsmateriell	1 771	209
Sum	**13 633**	**23 877**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	14 995
6602 Vedlikehold VVS	48 454	40 894
6603 Vedlikehold elektro	15 321	6 856
6605 Vedlikehold fellesanlegg	45 375	6 250
6611 Vedlikehold heiser	40 954	22 060
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 838	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	48 493	38 825
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	21 157	37 264
6641 Malerarbeider	0	16 548
6644 Fasade/balkonger	14 721	0
6648 Vedlikehold dører og porter	45 631	23 517
Sum	**285 943**	**207 209**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	41 200	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 550	31 214
6730 Teknisk honorar	0	7 331
6799 Andre konsulenttj.	16 275	0
Sum	**67 025**	**38 545**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	3 794
7719 Møter, div. styret	2 172	3 139
7720 Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	1 018	1 210
7773 Omkostninger innkreving	2 320	615
7790 Andre kostnader	0	416
7795 Husleietap	0	-8
Sum	**7 010**	**10 667**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	419 508	195 040	614 548
Sum opptjent egenkapital	**419 508**	**195 040**	**614 548**
Sum egenkapital	**419 508**	**195 040**	**614 548**

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Styreleder	Stein Sæther (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Helge Gåsemyr (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Anh Hoang (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Else Thoresen Snedstrup (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Inger-Johanne Stokke (sign.)	20.02.2025

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 Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet 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 document key: VNP7W-TPFJC-BYEYD-LVZZP-QH0EB-EJCZA

© 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 document key: VNP7W-TPFJC-BYEYD-LVZZP-QH0EB-EJCZA

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 09:27:32 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VNP7W-TPFJC-BYEYD-LVZZP-QH0EB-EJCZA

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 - Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Stein Sæther
Styremedlem, Helge Gåsemyr
Styremedlem, Else Thoresen Snedstrup
Styremedlem, Inger-Johanne Stokke
Styremedlem, Anh Hoang
Varamedlem, Roy Bjelke

Styret i Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet 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. Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 930327247

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet består av 36 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 91442902. 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.

Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systemet ble oppdatert og tatt fysisk i bruk 10.4.24

Det er utført risikoanalyse/oppdatert for 2024 som viser at det er lav risiko for skade på mennesker/bygningsmasse. Utførelse av lovpålagte inspeksjoner ift. elektrisk anlegg, vann, heis og brann er ivaretatt og registrert i Bevar HMS.

Vaktmester er engasjert til snørydding, strøing, avlesing av lovpålagte målinger ift. vann, varme etc., samt holde orden i søppelrom og blomsterbed. Arbeidet blir loggført i Bevar HMS.

Året startet med brannalarm 1.1.24 kl 0830 og det viste seg at det var knust glass i brannmelder rett på innsiden av hoveddøra. Garasjeporten stod oppe, det var mye snø og det gikk fotspor etter en person inn i kjeller.

19.1.24 stoppet heisen med en person inni og det ble foretatt utrykning fra securitas. Schindler kontrollerte heisen dagen etter og ifølge loggboka ble det ikke funnet feil. 23.7.24 hadde styret en gjennomgang med representant fra Schindler og fikk instruksjon om hvordan heisen kan åpnes i tilfelle slikt skjer igjen. 1.10.24 stoppet heisen og den ble reparert dagen etter.

I oktober ble det funnet en avklipt sykkellås i mellomgang kjeller, men ingen savnet sykkel. Tre uker senere ble det stjålet en sykkel fra boden i kjeller og en beboer kom over 4 unge gutter i hovedinngangen. De sa de ventet på noen, men ble observert i kjeller rett etterpå. Dette utløste at det ble montert lås inn til boden, samt i dør mellom garasje og inngang bygget.

Ifm. inspeksjon brannutstyr, ble det byttet brannslokningsapparat i kjeller, til et CO 2 apparat ift at det er sikringsskap i rommet rett på innsiden.

Styret tok opp med entreprenør problem med snø som raser fra tak-vinduene i 5.et Etter befaring med SG ble det ettermontert snøfangere i nisjen utenfor vinduene.

24.12.24 kl 1230 gikk garasjeporten i stykker, da en av de to fjærene knakk. Kl 1800 ble den midlertidig reparert og 27.12.24 ble det satt inn 2 nye fjærer som skal tåle 3 ganger flere åpninger.

Styrets arbeid

Årsmelding for 2024 fra styret i Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet.

Det er avholdt 5 styremøter i 2024, og det er behandlet 28 saker. Styret arbeider papirløst.

Styret har gjennom året arbeidet kontinuerlig med å utbedre områder som ikke fungerer optimalt for å sikre at bygningen og uteområdene fungerer godt og med dette sikre et godt bomiljø for alle. Vi har en god dialog med utbygger og entreprenør i saker der dette er relevant.

Styret fikk godkjennelse fra Sandefjord Kommune om fasadeendring slik at eiere som ønsker innglassing av egen terrasse har mulighet for dette. Eierne har nå også mulighet for å installere screens på definerte vinduer. Både innglassingen og type screens vil være enhetlig og gjelde for alle.

Styret har sikret utbedring av garasjeanlegget ettersom problemer med denne har oppstått. Det ble installert 4 elbil-ladere i løpet av året. Vi gar totalt 19 elbil-ladere per 31. desember 2024. Lås til parkeringskjelleren ble installert for å hindre at uvedkommende har mulighet for å komme inn i bygningen denne veien. Låsen er innkludert i Unlock appen for enklere håndtering.

Styret har erfart utfordringer med søppelhåndteringen, og fulgt opp og informert alle sameiere om nødvendigheten av å følge sameiets regler basert på Sandefjord Kommunes renovasjonsrutiner. Riktig håndtering av søppel vil bidra til et godt bomiljø i sameiet.

Det er utarbeidet et velkomstskriv til nye leietakere slik at leietakerne ønskes velkommen til sameiet på en god måte og samtidig informeres om gjeldende ordensregler.

Sameiet har opparbeidet ca. kr. 700.000 i disponible midler per 31.desember 20024. USBL anbefaler å ha kr 15.000 per seksjon i disponible midler, totalt kr. 600.000. Overskuddet i 2024 ble i underkant av kr. 200.000. Det er i løpet av året brukt midler utover budsjett til forbedring av uteområdet, elektroniske låser og fjerning av tagging.

Det ble arrangert en dugnad i mai 2024 for å rydde og ivareta fellesområdet. En boulebane ble anlagt på fellesområdet og styret arrangerte en innvielse av denne.

Styret ønsker en god dialog med alle sameierne og distribuerer jevnlig informasjon om aktuelle tema. Sameierne oppfordres til å kontakte styret med innspill og eventuelle spørsmål.

31. januar 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

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 Torsdag 20.03.2025.

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).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet torsdag 20.03.2025 kl. 19:30 - Storgata 1, 3210 Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders B Johansen

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: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

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 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår

Helge Gåsemyr

Petter Lingelem

Vedtak:
Valgt ble: Helge Gåsemyr for 2 år.

Valgt ble: Petter Lingelem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår

Trygve Lindhjem

Vedtak:
Valgt ble: Trygve Lindhjem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

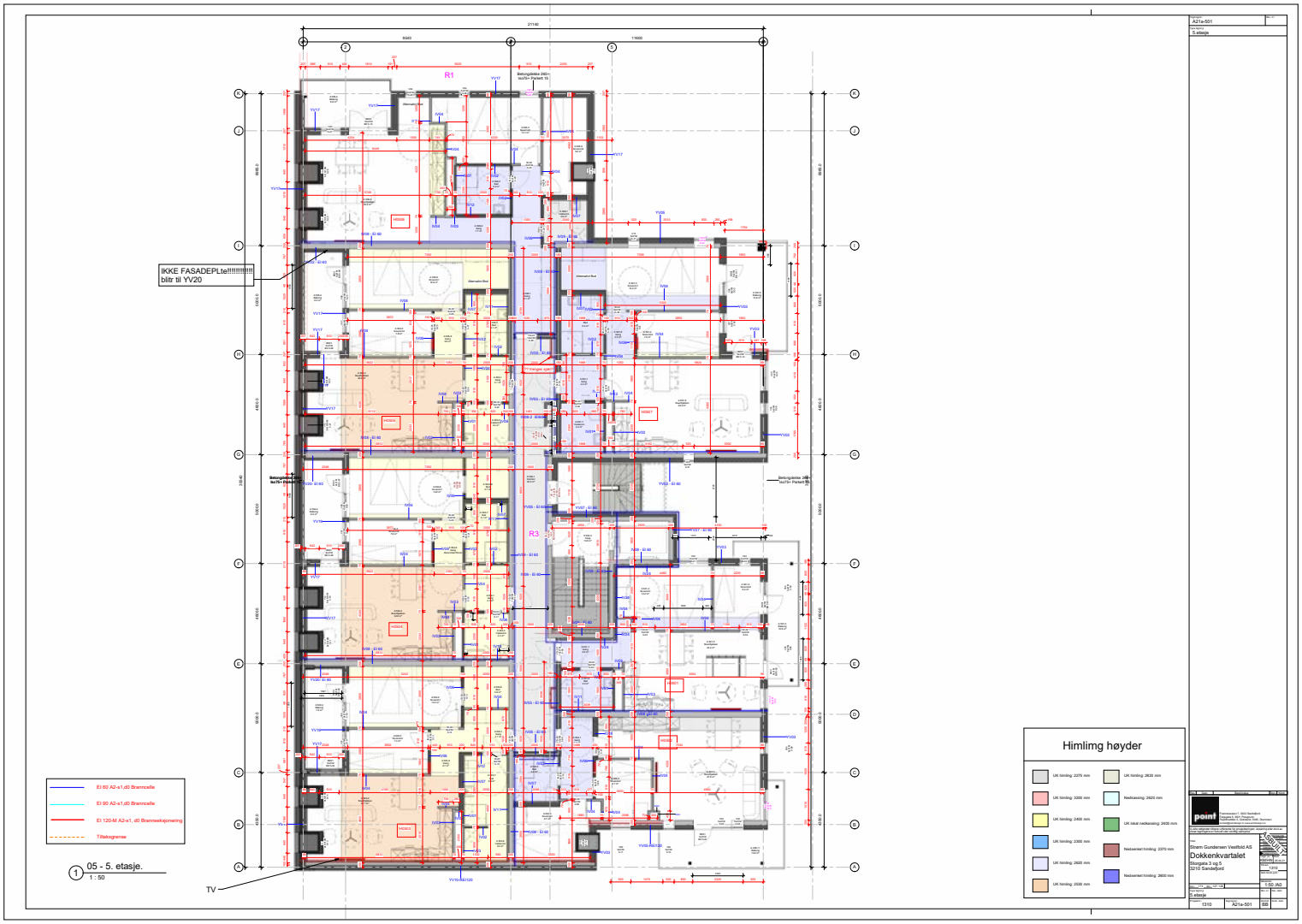
Valgkomiteen foreslår Anders Bonstad Johansen til valgkomiteen for 2026

Vedtak:
Valgt ble: Anders Bonstad Johansen

Protokoll for Eierseksjonssameiet Dokken-Kvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jeanette Bergquist (sign.)	23.03.2025
Protokollvitne	Anders B Johansen (sign.)	21.03.2025


IKKE FASADEPLte!!!!!!!!!!!!
blitr til YV20
TV
R1
R3
EI 60 A2-s1,d0 Branncelle
EI 90 A2-s1,d0 Branncelle
EI 120-M A2-s1, d0 Brannseksjonering
Tilleggsnese
05 - 5. etasje.
1 : 50
Himlimg høyder
UK himling 2275 mm
UK himling 3300 mm
UK himling 2400 mm
UK himling 2300 mm
UK himling 2620 mm
UK himling 2530 mm
UK himling 2820 mm
Nedsenking 2920 mm
UK bikit nedsenking 2930 mm
Nedsenket himling 2370 mm
Nedsenket himling 2600 mm
A21a-S01
5. etasje
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1310
1:50 (A3)
5. etasje
1310
A21a-S01

SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

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

JplD: 23/49889

Ansvarlig søker:
Point AS
Kåsmyra
3750 DRANGEDAL

Tiltakshaver:
Storgata 3-5 As
co/Erik Steinsholt Orelund 8B
3216 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Storgata 3B og 5	173	127		

Tiltakets/byggets art

- Riving av bygg
- Oppføring av nytt boligkompleks med næringsarealer i 1. etasje

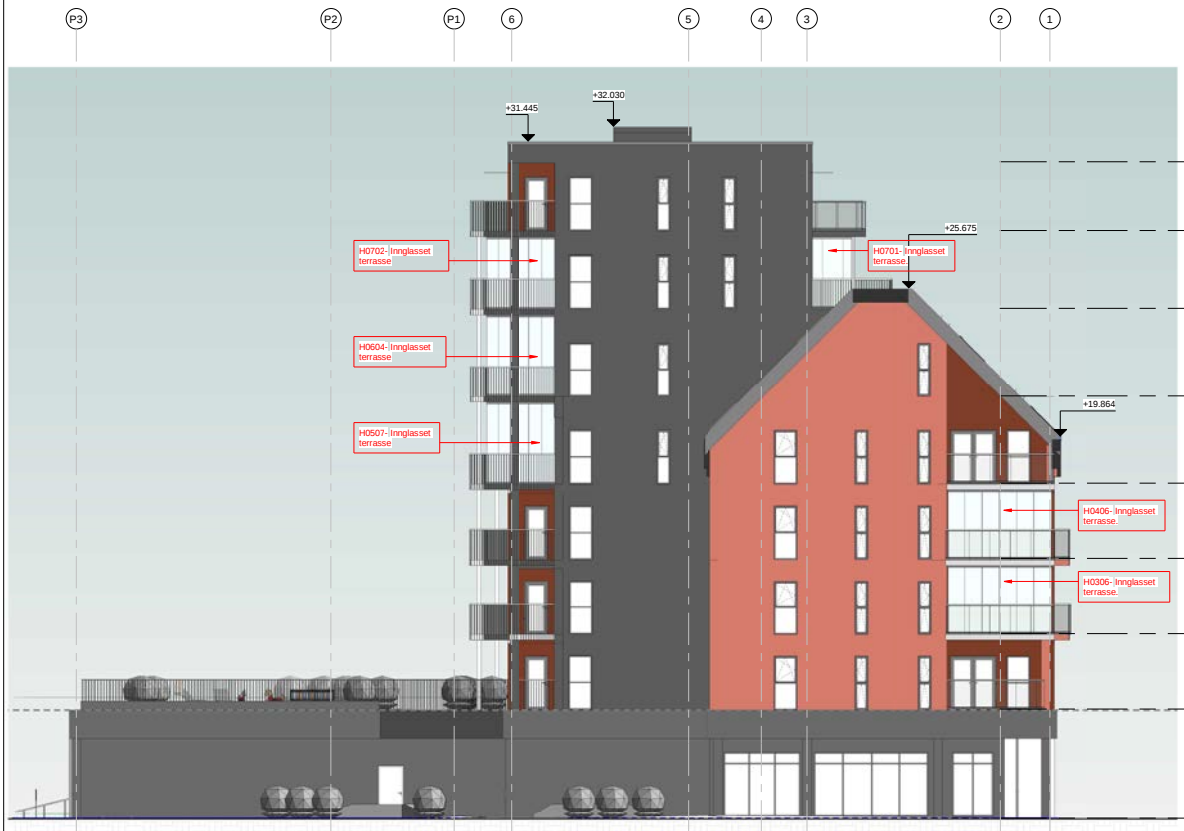
Vedtaksdato	Saksnr
13.04.2023	19/33634

Dato for søknad om ferdigattest:	19.01.2023 (Komplettert 11.04.2023)

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	13.04.2023	Kristian Tanum *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



1 Fasade Nord - Innglasset terrasse
1 : 100

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

point

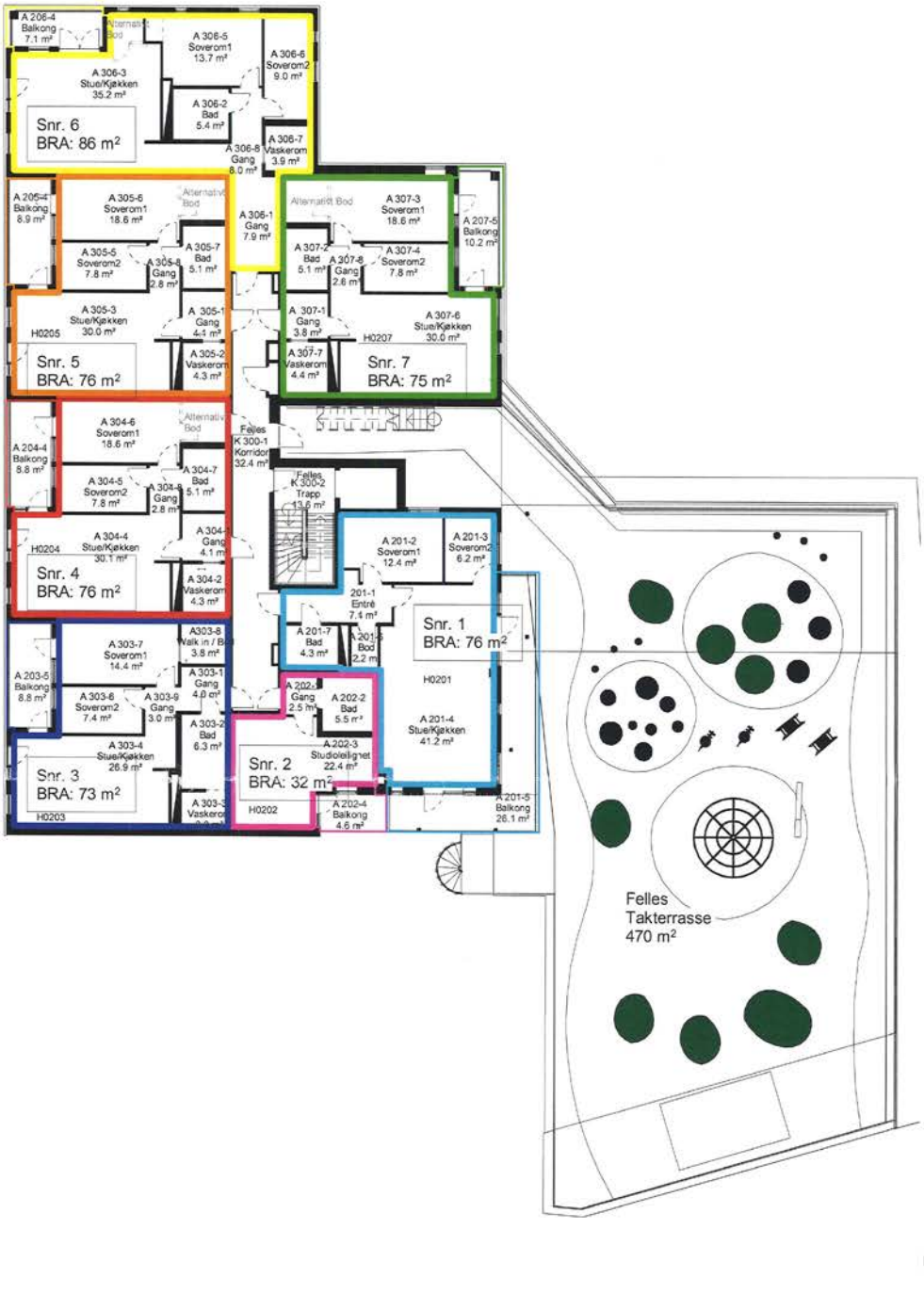
Damsøveien 7, 3222 Sandefjord
Fjergata 5, 3021 Porsgrunn
Fagerbredden 3, Grønland, 3045, Drammen
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

© Alle rettigheter til denne tegningen og prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse uten skriftlig samtykke.

Tittel:
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord

DOKUMENTASJON
PROSJEKTERINGS
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIGTEGNING
ARBEIDSTEGNING

Tegn. av: RA
Dato: 30.04.24
Filnavn: 1310
Dato første publ.:
Målestokk: 1:100 /A2
Gnr.: 173 Bnr.: 127, 128
Type tegning: Fasade Nord Innglasset terrasse
Rev. nr.: Rev. dato:
Prosjektnr.: 1310
Tegningsnr.: A21a-18
Kontrollt: BB
Kontr. dato:



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

point

Framnesveien 7, 3222 Sandefjord
Ferjegata 5, 3621 Porsgrunn
Papirbredden 3, Gråmarid, 3045, Drammen
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tittel:

Strøm Gundersen Vestfold AS

Dokkenkvartalet

Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord

Gnr.: 173 Bnr.: 127, 128

Type tegning:

Seksjonering 2. etasje

Prosjektnr.: 1310

Tegningsnr.: A24a-02

▶ DOKUMENTASJON
SKISSEPROSJEKT
FORPROSJEKT
ANBUDSTEGNING
SØKNADSTEGNING
FORELØPIG TEGNING
ARBEIDSTEGNING

Tegn. av.: GB

Dato: 21.06.22

Filnavn: 1310

Dato første publ.:

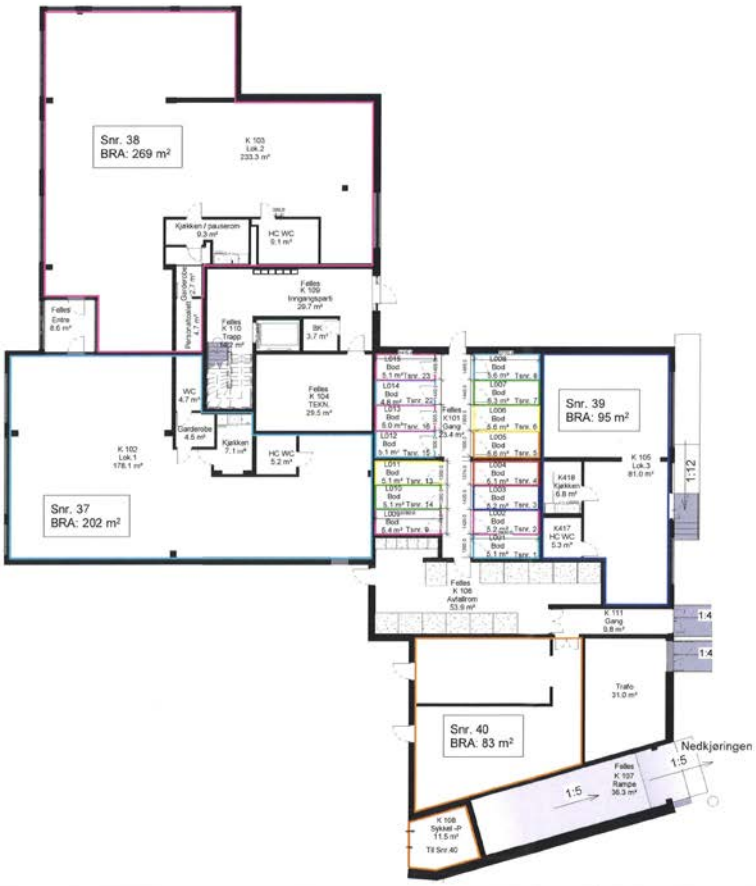
Målestokk: 1:200 /A3

Rev. nr.:

Rev. dato:

Kontroll:

Kontr. dato:



Strøm Gundersen Vestfold AS

Dokkenkvartalet

Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord

Seksjonering 1. etasje

1:200 /A3

1310

A24a-01



Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kontr.

point

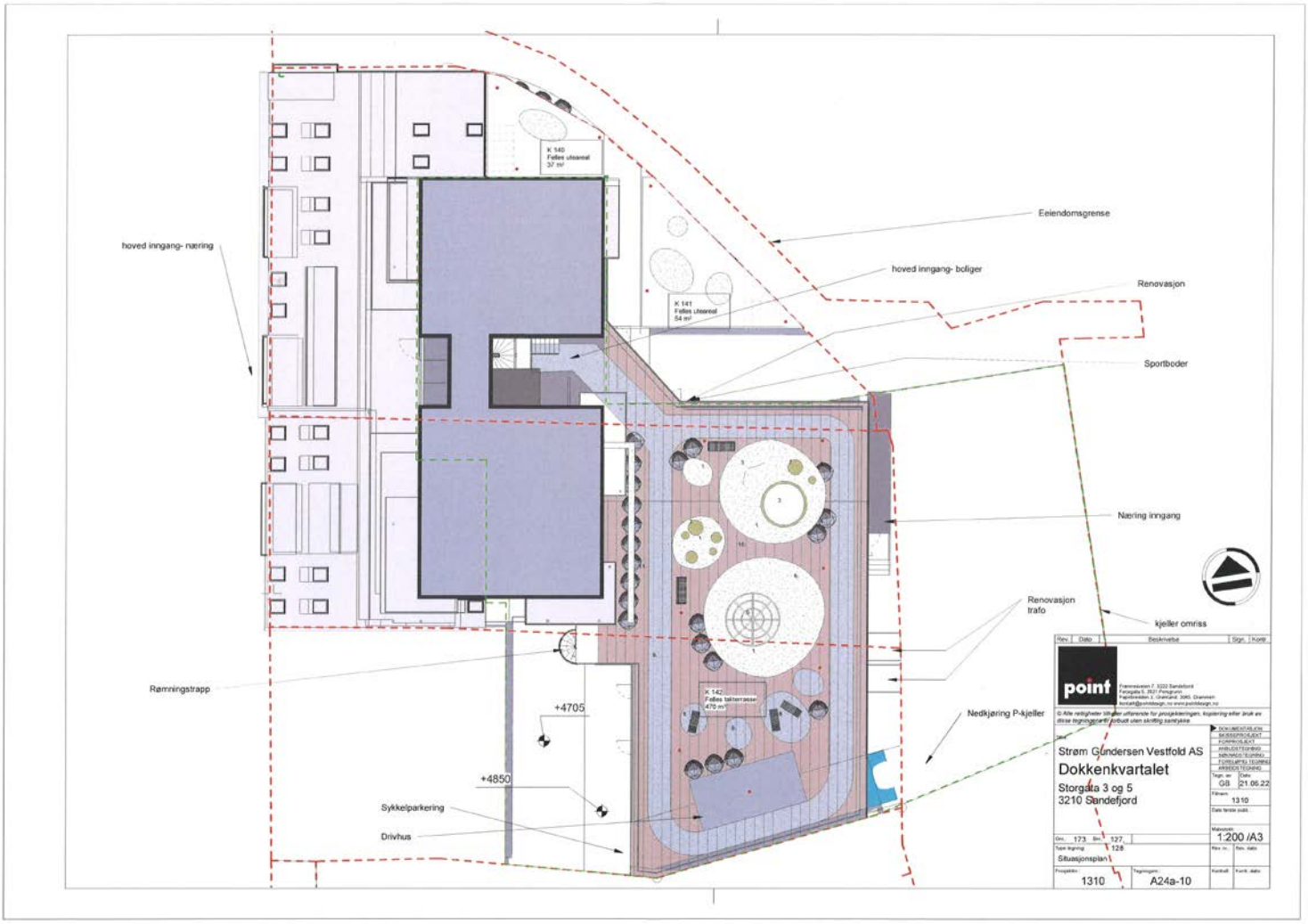
Framnesveien 7, 3222 Sandefjord
Farsgata 5, 3021 Porsgrunn
Papirbredden 3, Gamlandi, 3045, Drammen
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tittel:
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord

DOKUMENTSTATUS
SKISSEPROSJEKT
FORPROSJEKT
ANBUDSGRUNNLAG
MENGDEGRUNNLAG
GJELDENDE TEGNINGSMERKNADSTILLGRUNNLAG

Tegn. av: GB
Dato: 21.06.22
Filnavn: 1310
Dato første publ.:
Målestokk: 1:200 /A3
Gnr.: 173 Bnr.: 127
Type tegning: 128
Rev. nr.: Rev. dato:
Sekejonering Kjeller
Prosjektnr.: 1310
Tegningsnr.: A24a-00
Kontroll: Kontr. dato:


hoved inngang- næring
Eeiendomsgrense
hoved inngang- boliger
Renovasjon
Sportboder
Næring inngang
Renovasjon trafo
kjeller omriss
Rømningstrapp
Nedkjøring P-kjeller
+4705
+4850
Sykkelparkering
Drivhus
K 140
Felles uteareal
37 m²
K 141
Felles uteareal
54 m²
K 142
Felles takterrasse
470 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
Situasjonsplan
1:200 /A3
1310
A24a-10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1155655/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:16
Side 1 av 17

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613674772
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE	Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
818908652	STORGATA 3 5 AS		c/o Erik Steinsholt, Orelund 8B, 3216 SANDEFJORD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3804	173	127

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3804	173	127	0	1	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	2	32 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	3	73 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	4	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	5	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	6	86 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	7	75 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	8	52 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	9	56 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	10	73 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	11	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	12	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	13	86 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	14	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	15	52 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	16	56 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	17	73 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	18	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	19	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1155655 Tinglyst: 13.10.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3804	173	127	0	20	86 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	21	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	22	52 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	23	56 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	24	71 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	25	74 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	26	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	27	86 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	28	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	29	98 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	30	82 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	31	121 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	32	76 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	33	122 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	34	97 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	35	122 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	36	97 / 3439	Boligseksjon	Ja	Nei
3804	173	127	0	37	202 / 3439	Næringsseksjon	Nei	Nei
3804	173	127	0	38	269 / 3439	Næringsseksjon	Nei	Nei
3804	173	127	0	39	95 / 3439	Næringsseksjon	Nei	Nei
3804	173	127	0	40	83 / 3439	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1155655/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:16

SANDEFJORD KOMMUNE
Dokumentsenteret
30 AUG. 2022
22/26723

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sandefjord Kommune	P.b. 2025, 3202 SF)	LIV A.E. BASK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Storgata 3-5 As	818908652	tss@vsbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
v/vsbl, Rådhusgt. 24	3211	Sandefjord	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3804	Sandefjord	173	127	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818908652	Storgata 3-5 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	B	13	B	86	B	25	B	74	B	37	N	202		49			
2	B	32	B	14	B	76	B	26	B	76	B	38	N	269		50			
3	B	73	B	15	B	52	B	27	B	86	B	39	N	95		51			
4	B	76	B	16	B	56	B	28	B	76	B	40	N	83	B	52			
5	B	76	B	17	B	73	B	29	B	98	B	41				53			
6	B	86	B	18	B	76	B	30	B	82	B	42				54			
7	B	75	B	19	B	76	B	31	B	121	B	43				55			
8	B	52	B	20	B	86	B	32	B	76	B	44				56			
9	B	56	B	21	B	76	B	33	B	122	B	45				57			
10	B	73	B	22	B	52	B	34	B	97	B	46				58			
11	B	76	B	23	B	56	B	35	B	122	B	47				59			
12	B	76	B	24	B	71	B	36	B	97	B	48				60			

Sum tellere: 3439 Nevner = 3439

Dato	Innsenderens underskrift
8/7-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8/7-22	x

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandefjord, 8/7-22	×	Erik Martin Steinsholt ERIK MARTIN STEINSHOLT
Sandefjord 8/7-22	× Carl Christian Fon	Carl Christian Fon
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

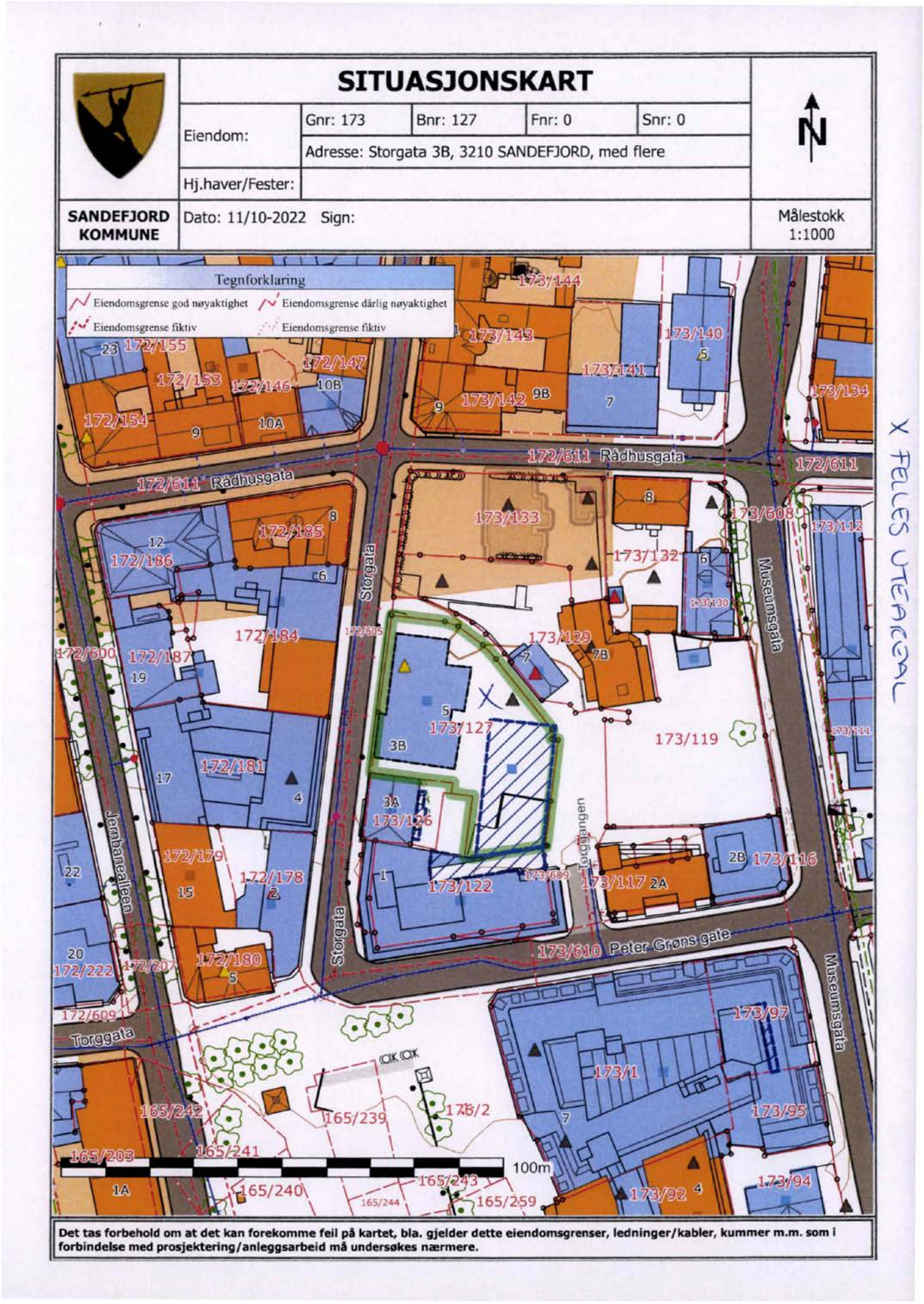
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3804	SANDEFJORD	173	127	

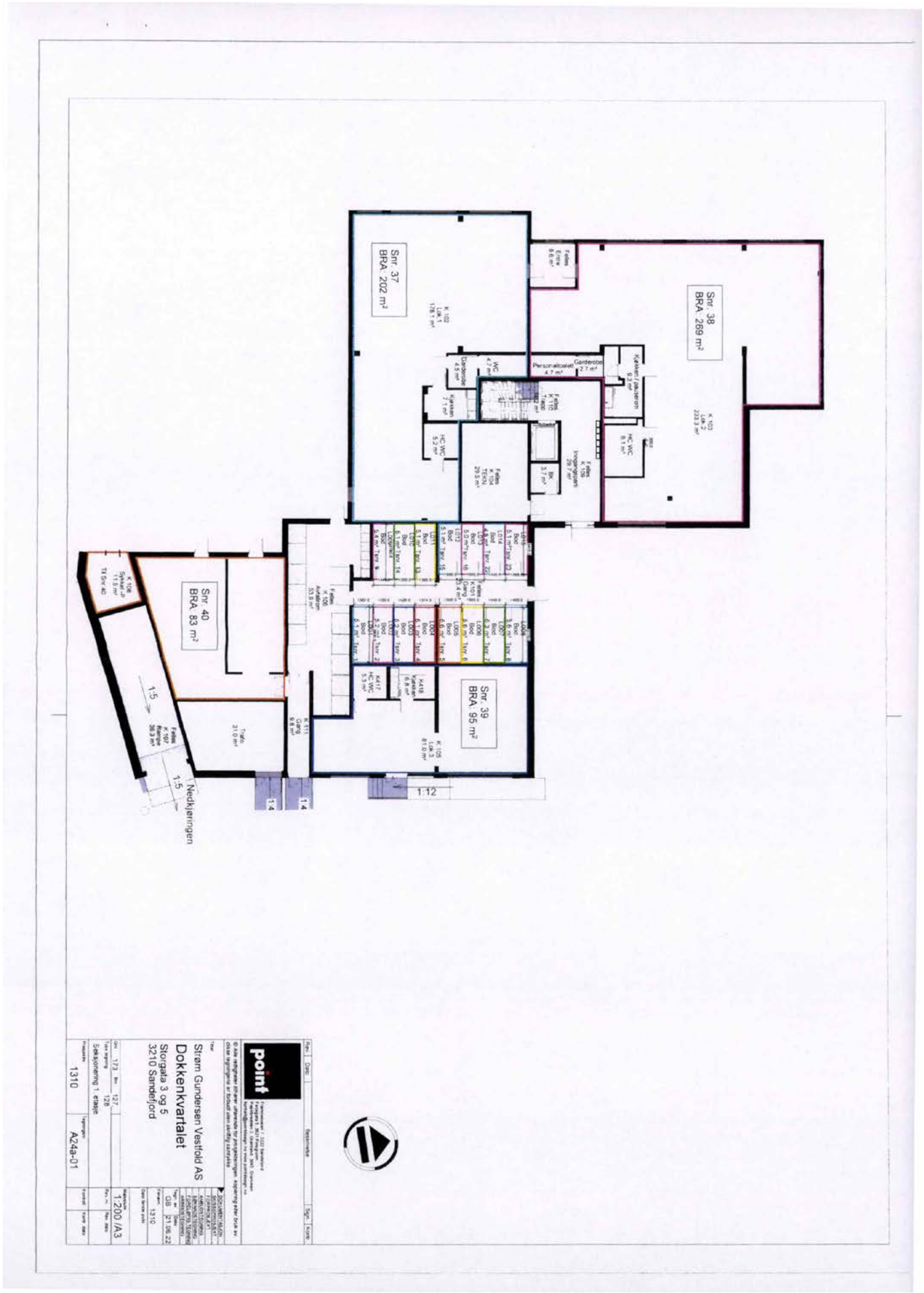
Dato	Underskrift	Stempel
11/10-22	Linn Astrid E. Rusk	SANDEFJORD KOMMUNE Byggingsseksjonen

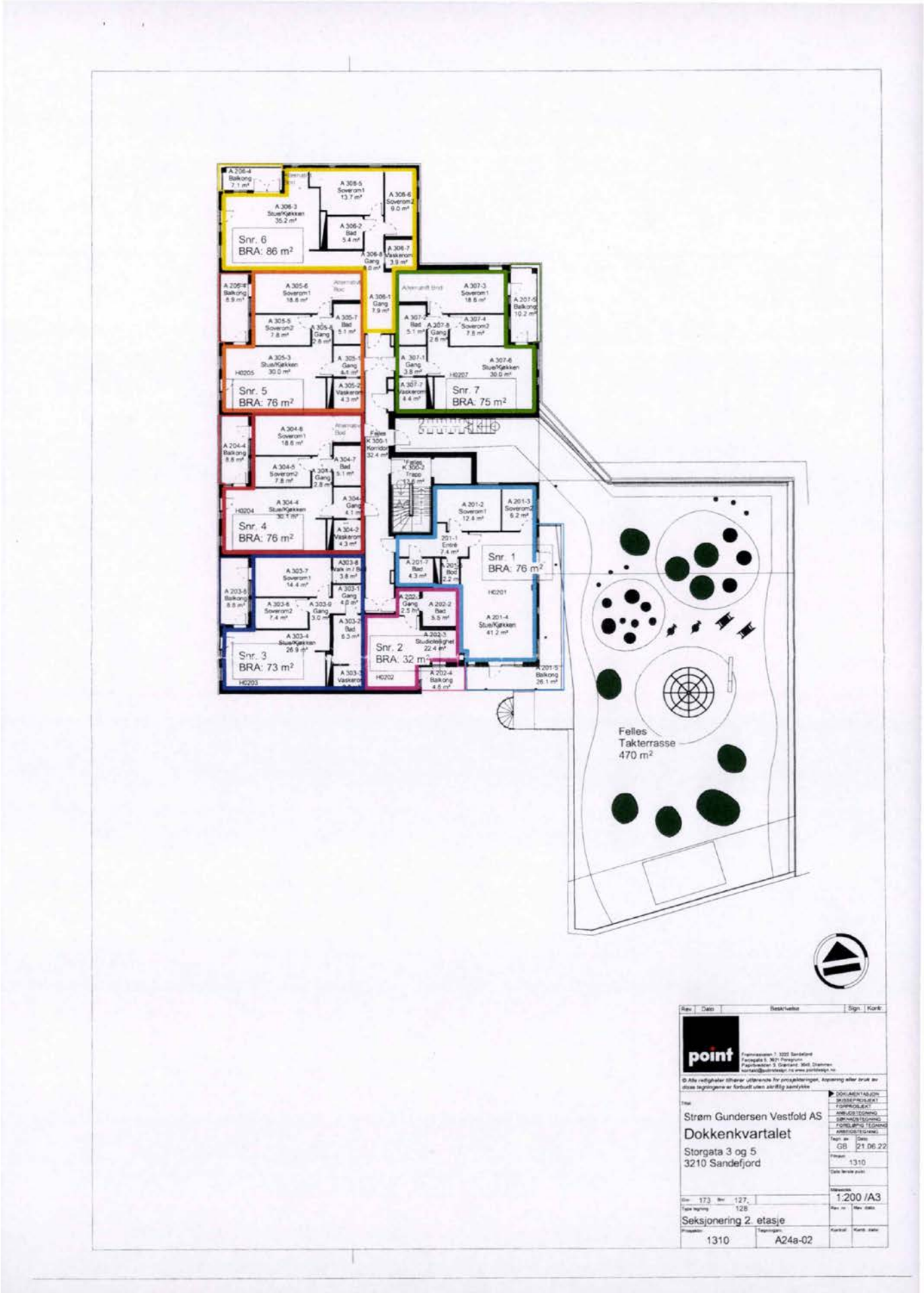
Dato	Innsenderens underskrift

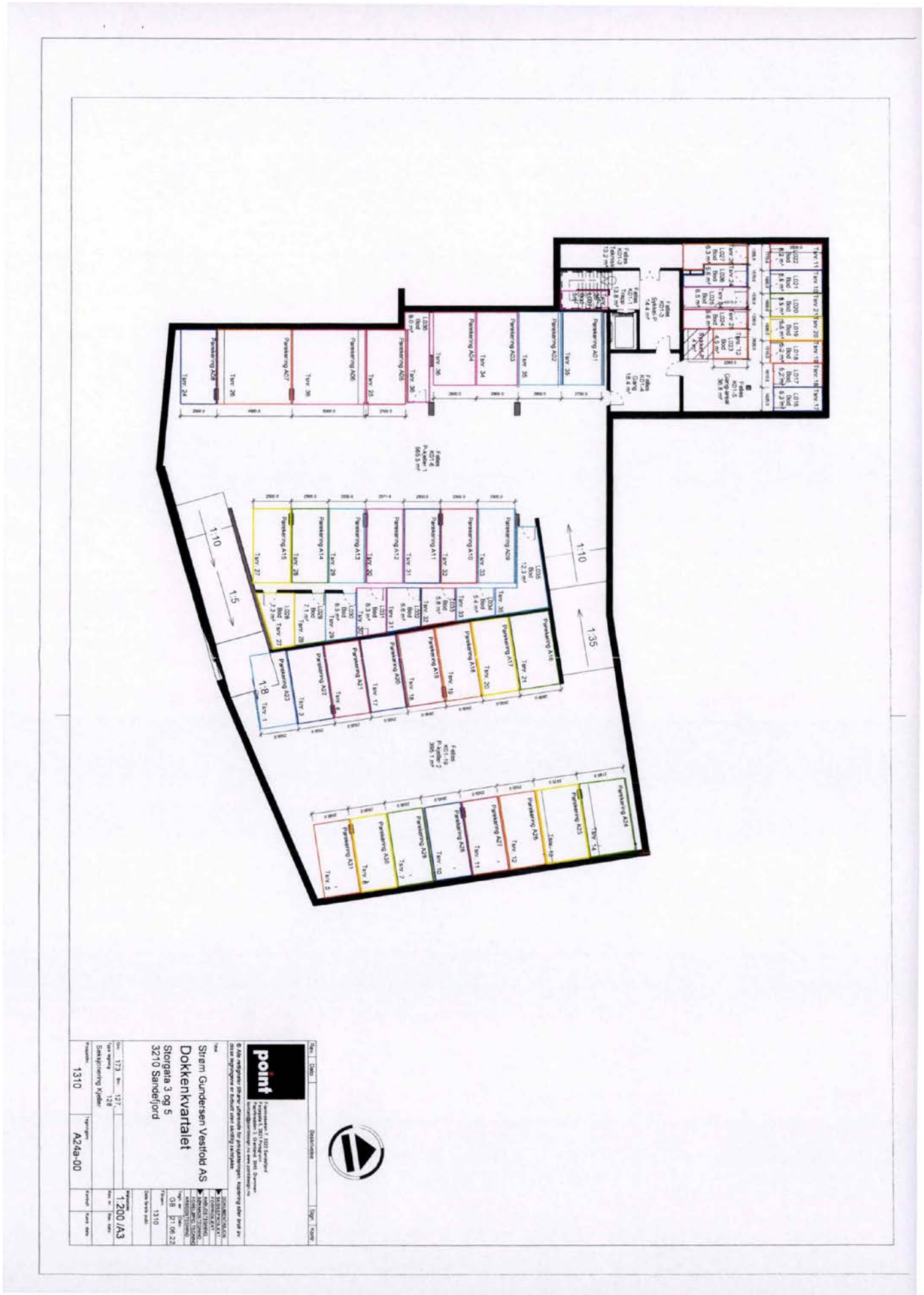
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 173
Bnr: 127
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: Storgata 3B, 3210 SANDEFJORD, med flere
Hj.haver/Fester:
SANDEFJORD KOMMUNE
Dato: 11/10-2022 Sign:
Målestokk 1:1000
N
Tegnforklaring
Eiendomsgrense god nøyaktighet
Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Eiendomsgrense fiktiv
Eiendomsgrense fiktiv
Rådhusgata
Storgata
Museumsgata
Jernbanealleen
Torggata
Peter Grøns gate
Torggaten
100m
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
X FELLES UTEAREAL


Snr. 37
BRA. 202 m²
Snr. 38
BRA. 269 m²
Snr. 39
BRA. 95 m²
Snr. 40
BRA. 83 m²
Nedkjøringen
1:5
1:12
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1310
A24a-01
1:200 /A3

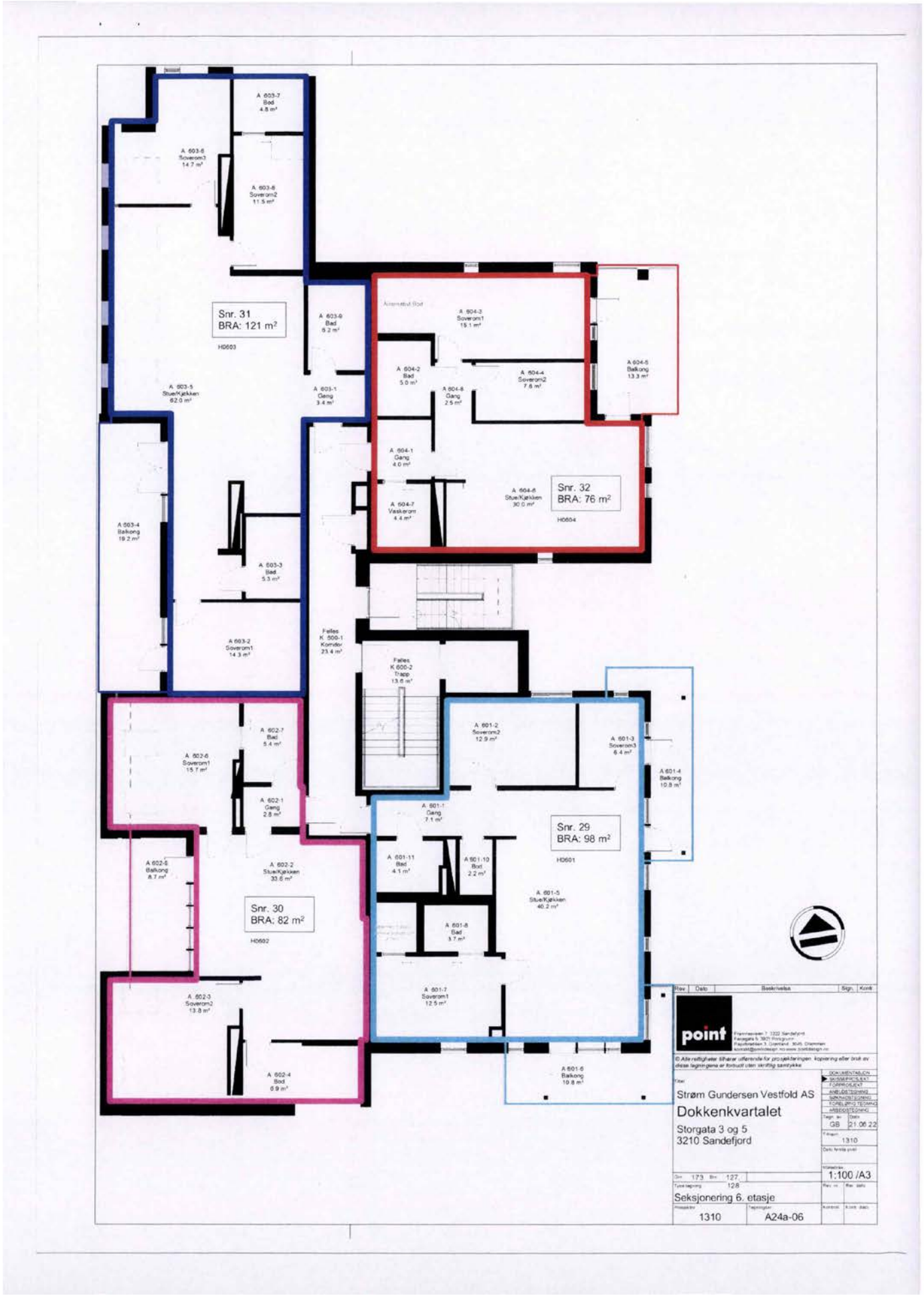

Snr. 6
BRA: 86 m²
Snr. 5
BRA: 76 m²
Snr. 4
BRA: 76 m²
Snr. 3
BRA: 73 m²
Snr. 2
BRA: 32 m²
Snr. 1
BRA: 76 m²
Snr. 7
BRA: 75 m²
Felles
Takterrasse
470 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1:200 /A3
Seksjonering 2. etasje
1310
A24a-02

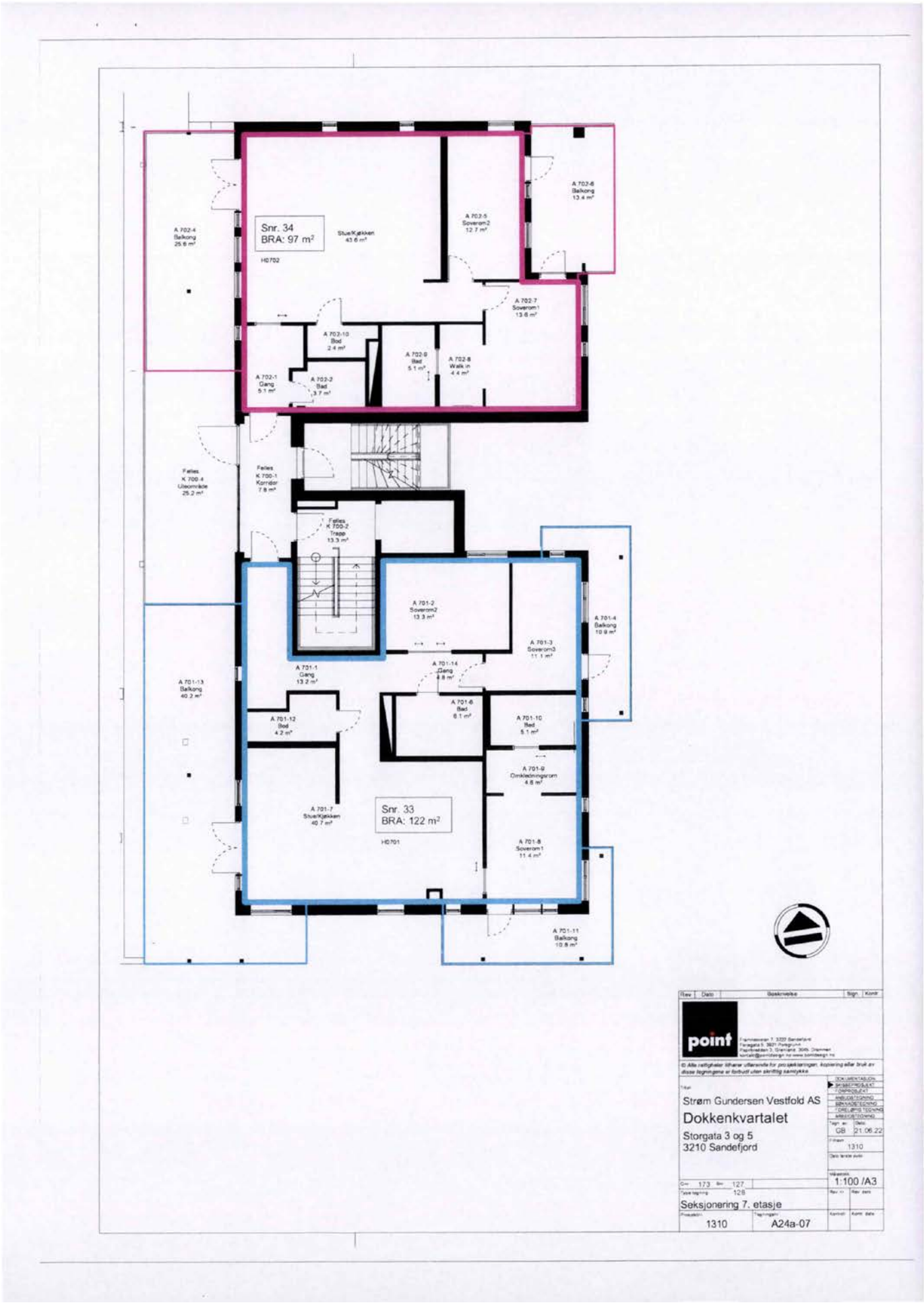

point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1310
A2a-00
1:200 /A3


Snr. 13
BRA: 86 m²
Snr. 12
BRA: 76 m²
Snr. 14
BRA: 76 m²
Snr. 11
BRA: 76 m²
Snr. 8
BRA: 52 m²
Snr. 9
BRA: 56 m²
Snr. 10
BRA: 73 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
Seksjonering 3. etasje
1310
A24a-03
1:100 /A3
21.06.22

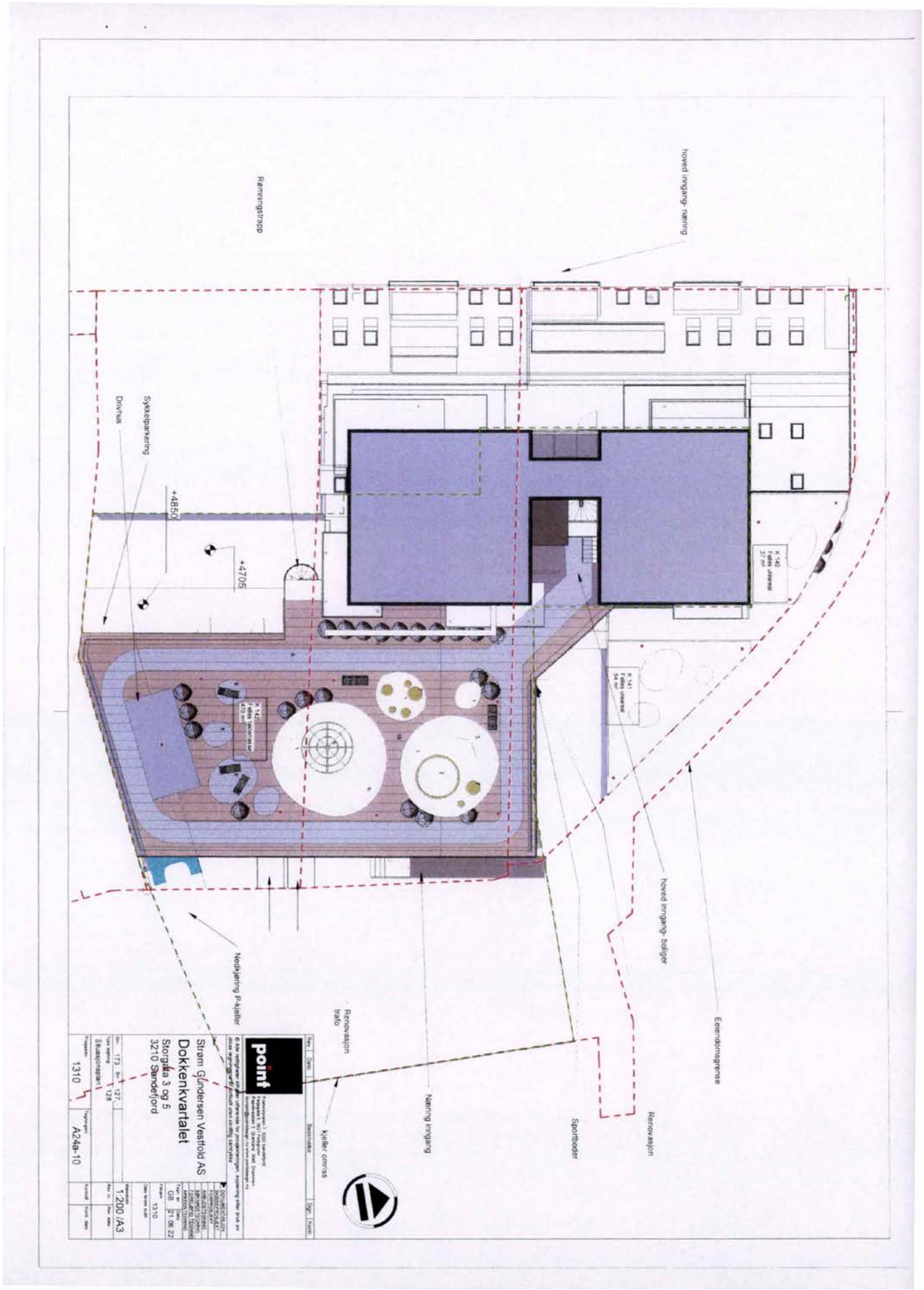

Snr. 20
BRA: 86 m²
Snr. 19
BRA: 76 m²
Snr. 21
BRA: 76 m²
Snr. 18
BRA: 76 m²
Snr. 15
BRA: 52 m²
Snr. 16
BRA: 56 m²
Snr. 17
BRA: 73 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
Seksjonering 4. etasje
1310
A24a-04
1:100 /A3
08.11.21

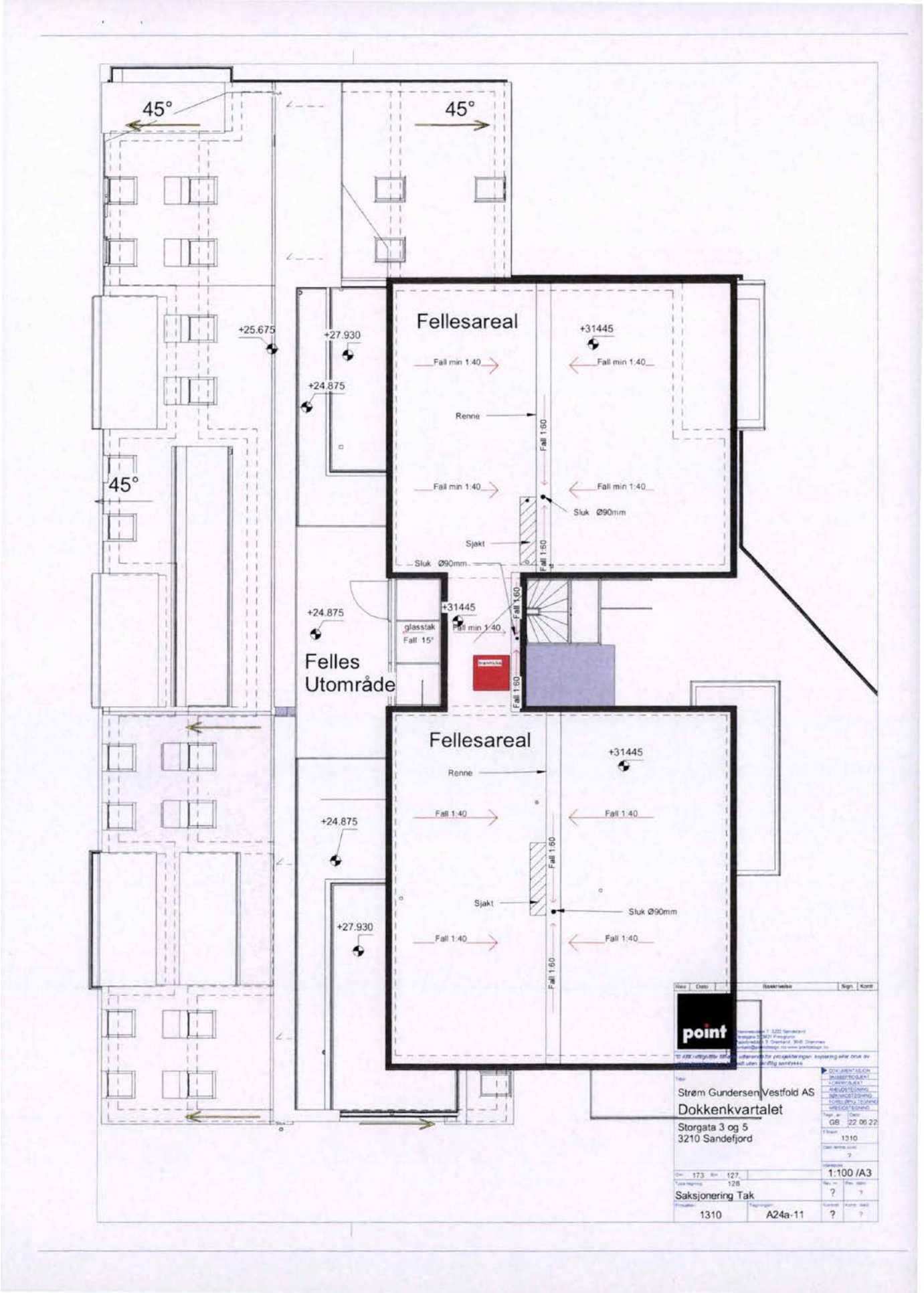

Snr. 27
BRA: 86 m²
Snr. 26
BRA: 76 m²
Snr. 28
BRA: 76 m²
Snr. 25
BRA: 74 m²
Snr. 22
BRA: 52 m²
Snr. 23
BRA: 56 m²
Snr. 24
BRA: 71 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
Seksjonering 5. etasje
1310
A24a-05
1:100 /A3


Snr. 31
BRA: 121 m²
H0603
Snr. 32
BRA: 76 m²
H0604
Snr. 29
BRA: 98 m²
H0601
Snr. 30
BRA: 82 m²
H0602
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
Seksjonering 6. etasje
1:100 /A3
1310
A24a-06


Snr. 34
BRA: 97 m²
H0702
Snr. 33
BRA: 122 m²
H0701
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1:100 /A3
Seksjonering 7. etasje
1310
A24a-07


Snr. 36
BRA: 97 m²
H0802
A 802-3
Stue/Kjøkken
43.6 m²
A 802-5
Soverom2
12.6 m²
A 802-6
Balkong
12.2 m²
A 802-4
Balkong
12.1 m²
A 802-11
Gang
1.6 m²
A 802-7
Soverom1
13.8 m²
A 802-10
Bad
2.4 m²
A 802-9
Bad
5.1 m²
A 802-8
Walk in
4.4 m²
A 802-1
Gang
5.1 m²
A 802-2
Bad
3.7 m²
Felles
K.800-1
Gang
8.6 m²
Felles
K.800-2
Trapp
13.4 m²
A 801-2
Bad
5.3 m²
A 801-3
Soverom1
15.3 m²
A 802-26
Balkong
9.5 m²
A 801-1
Gang
13.6 m²
A 801-13
Gang
4.8 m²
A 801-4
Soverom2
11.7 m²
A 801-8
Vaskibod
4.0 m²
A 801-5
Bad
4.0 m²
A 801-6
Stue/Kjøkken
56.4 m²
Snr. 35
BRA: 122 m²
H0801
A 801-10
Balkong
18.7 m²
A 801-9
Balkong
9.2 m²
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
GB
21.06.22
1310
1:100 /A3
Seksjonering 8. etasje
1310
A24a-08


Rømningstrapp
hoved inngang- næring
Drivhus
Sykkelparkering
+4850
+4705
Nødutgang P-kjeller
Renovasjon trafo
Næring inngang
Kjeller omriss
Sportboder
Renovasjon
hoved inngang- boliger
Eiendomsgrense
Point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1310
A249-10
1:200 /A3


45°
45°
45°
+25.675
+27.930
+24.875
Fellesareal
+31445
Fall min 1:40
Fall min 1:40
Renne
Fall 1:60
Fall min 1:40
Fall min 1:40
Sluk Ø90mm
Sjakt
Fall 1:60
Sluk Ø90mm
+24.875
+31445
glasstak
Fall 15°
Fall min 1:40
Fall 1:60
Felles
Utområde
Fall 1:60
Fellesareal
+31445
Renne
+24.875
Fall 1:40
Fall 1:40
Fall 1:60
Sjakt
Sluk Ø90mm
+27.930
Fall 1:40
Fall 1:40
Fall 1:60
point
Strøm Gundersen Vestfold AS
Dokkenkvartalet
Storgata 3 og 5
3210 Sandefjord
1:100 /A3
Saksjonering Tak
1310
A24a-11

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS	Doknr: 647298 Tinglyst: 15.06.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2043 Vika	
Postnummer: 0125 | Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 898 783 812 | Ref.nr. 78058 503	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr.
Larre Eiendom AS	812 278 452
Storgata 3-5 AS	818 908 652

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	122		
3804	Sandefjord	173	126		
3804	Sandefjord	173	127		
3804	Sandefjord	173	128		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	122		
3804	Sandefjord	173	126		
3804	Sandefjord	173	127		
3804	Sandefjord	173	128		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes / True copy certified
15.6.2022
Kjetil Westby Ranum
Advokat / Senior Lawyer

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
13.06.22	Stein Sture Larre

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Hjemmelshaverne og rettighetshaverne inngikk en avtale datert 2. november 2020 vedrørende rettigheter og forpliktelser knyttet til de overnevnte eiendommene. Dette er et tinglysingsekstrakt av avtalen som skal tinglyses på alle de overnevnte eiendommene:

(i) Avgiver og rettighetshaver godkjenner hverandres prosjekter på eiendommene, slik de er fremlagt i tegninger datert 20.12.2019 og 10.01.2020. Dette omfatter også avstand hva gjelder nabogrenser og høyder.

(ii) Brannskillet på bnr. 122 i nåværende gavlvegg mot nord som ligger inntil eksisterende eldre trebygning på bnr. 126 (markert med rød sirkel) skal varig opprettholdes.

(iii) Dersom bnr. 126 skulle utvikle eiendommen, plikter bnr. 126 å etablere brannskille (med brannmotstand 120 REIM) mot bnr. 122 i konstruksjonen på bnr. 126. Dette brannskillet skal varig opprettholdes. Eventuelle merkostnader til å etablere dette brannskillet i tak/dekket som er forårsaket av planlagt nybygg på bnr. 122, skal bekostes av eier av bnr 122.

(iv) På bnr. 126 og 127 kan det i området markert med grønt ikke på noe tidspunkt bygges høyere enn det som ble godkjent i Sandefjord kommunes vedtak 23.12.2019 om rammetillatelse i byggesak nr. 19/33634. Det kan likevel bygges inntil 1 etasje på det uteareal som er planlagt overført fra bnr. 126 til bnr. 122. Rettighetshaver for dette pkt. (iv) er bnr. 122.

(v) Transformatorstasjon som skal tjene både bnr. 122, 126, 127 og 128, skal etableres på bnr. 126. Kostnader til drift og vedlikehold av den felles transformatorstasjonen skal deles forholdsmessig mellom bnr. 122, 126, 127 og 128 basert på m2 BRA i bygningene til de respektive eiendommene.



(vi) Bnr. 122 har kostnadsfri og evigvarende adgang til området på bnr. 126 langs grensen til bnr. 122 til tilsyn, reparasjoner, vedlikehold og fornyelsesarbeider av bygningsmassen på bnr. 122. Eier av bnr. 122 har også rett til å ha stillaser på det området til utføring av arbeidene. Bruk av arealet skal gjøres med så liten sjenanse for bnr. 126 som mulig og eier av bnr. 126 skal varsles med rimelig frist.

(vii) Bnr. 122 har kostnadsfri og evigvarende rett til adkomst til felles transformatorstasjon.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja: Nei: X

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
SANDEFJORD 13.06.22

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

For bnr. 126, 127 og 128
Storgata 3-5 AS
Erik Martin Steinsholt og Carl Christian Fon

for bnr. 122
Larre Eiendom AS
Sten Sture Larre

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftes / True copy certified
Oslo 15.6.2022
Kjetil Westby Ranum
Advokat / Senior Lawyer

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Adresse: Postboks 2043 Vika
Postnummer: 0125 Poststed: OSLO
Fødselsnr./Org.nr. 898 783 812 Ref.nr. 7805853

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1049220 Tinglyst: 20.09.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr.
Storgata 3-5 AS	818 908 652

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	126		
3804	Sandefjord	173	127		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	122		
3804	Sandefjord	173	126		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

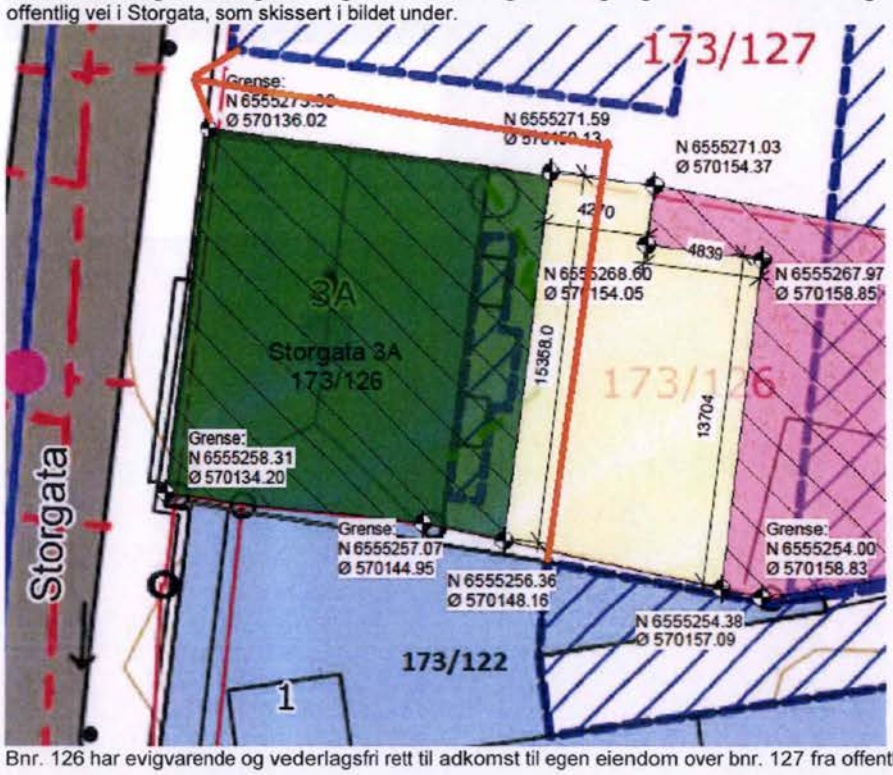
Rett kopi bekreftes / True copy certified
Oslo, 20.9.2022
Kjetil Westby Ranum
Advokat / Senior Lawyer

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14/9-22	Carl Christian For Erik S'Gunstad

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Bnr. 122 har evigvarende og vederlagsfri rett til rømningsvei fra egen grunn, over arealet i bakgården og ut til offentlig vei i Storgata, som skissert i bildet under.



2. Bnr. 126 har evigvarende og vederlagsfri rett til adkomst til egen eiendom over bnr. 127 fra offentlig vei i Storgata.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja: Nei: X

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
SFJ. 14/9-22
SFJ. 14/9-22

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

For bnr. 126, og 127
Storgata 3-5 AS
Erik Martin Steinsholt og Carl Christian Fon

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirma Simonsen Vogt Wiig AS	Doknr: 1459198 Tinglyst: 23.12.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postbks 2043 Vika	
Postnummer: 0125 | Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 898 783 812 | Ref.nr. 78058 503	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr.
Larre Eiendom AS	812 278 452

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	122		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804	Sandefjord	173	127		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kjetil Westby Ranum
Advokat / Senior Lawyer

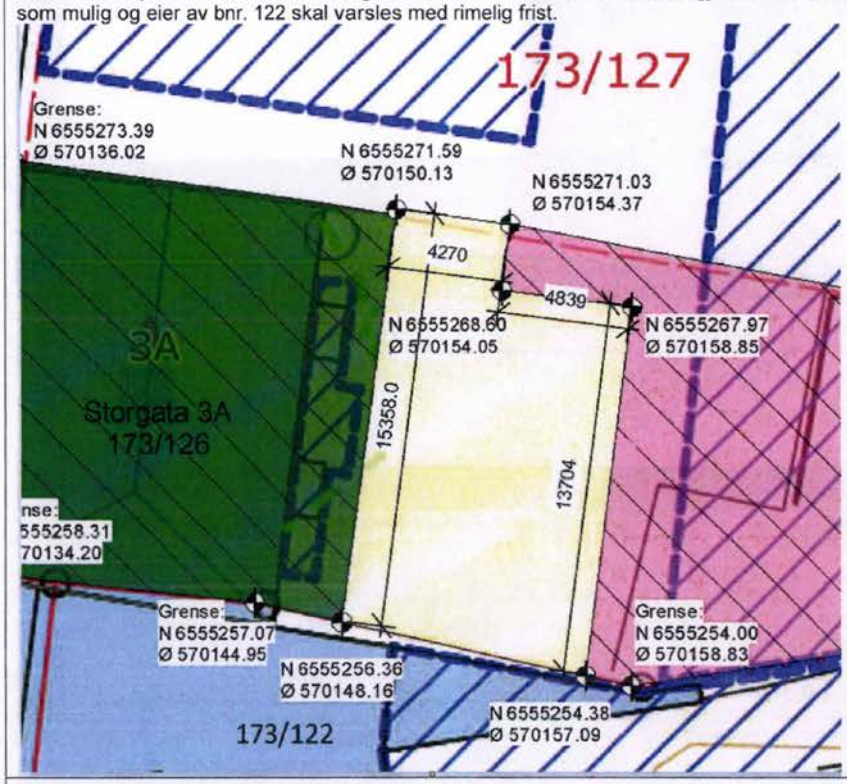
Rett kopi bekreftes / True copy certified
Oslo, 20.12.2022
Kjetil Westby Ranum
Advokat / Senior Lawyer

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/12-2022	Sten Sture Larre

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Bnr. 127 har vederlagsfri og evigvarende adgang til området på den del av området markert med gult i tegningen under som tilhører bnr. 122, langs grensen til bnr 127 sin bygning markert med rosa, for tilsyn, reparasjoner, vedlikehold og fornyelsesarbeider av bygningsmassen på bnr. 127 markert med rosa. Eier av bnr. 127 har også rett til å ha stillaser på det området til utføring av arbeidene. Bruk av arealet skal gjøres med så liten sjenanse for bnr. 122 som mulig og eier av bnr. 122 skal varsles med rimelig frist.



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja: Nei: X

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

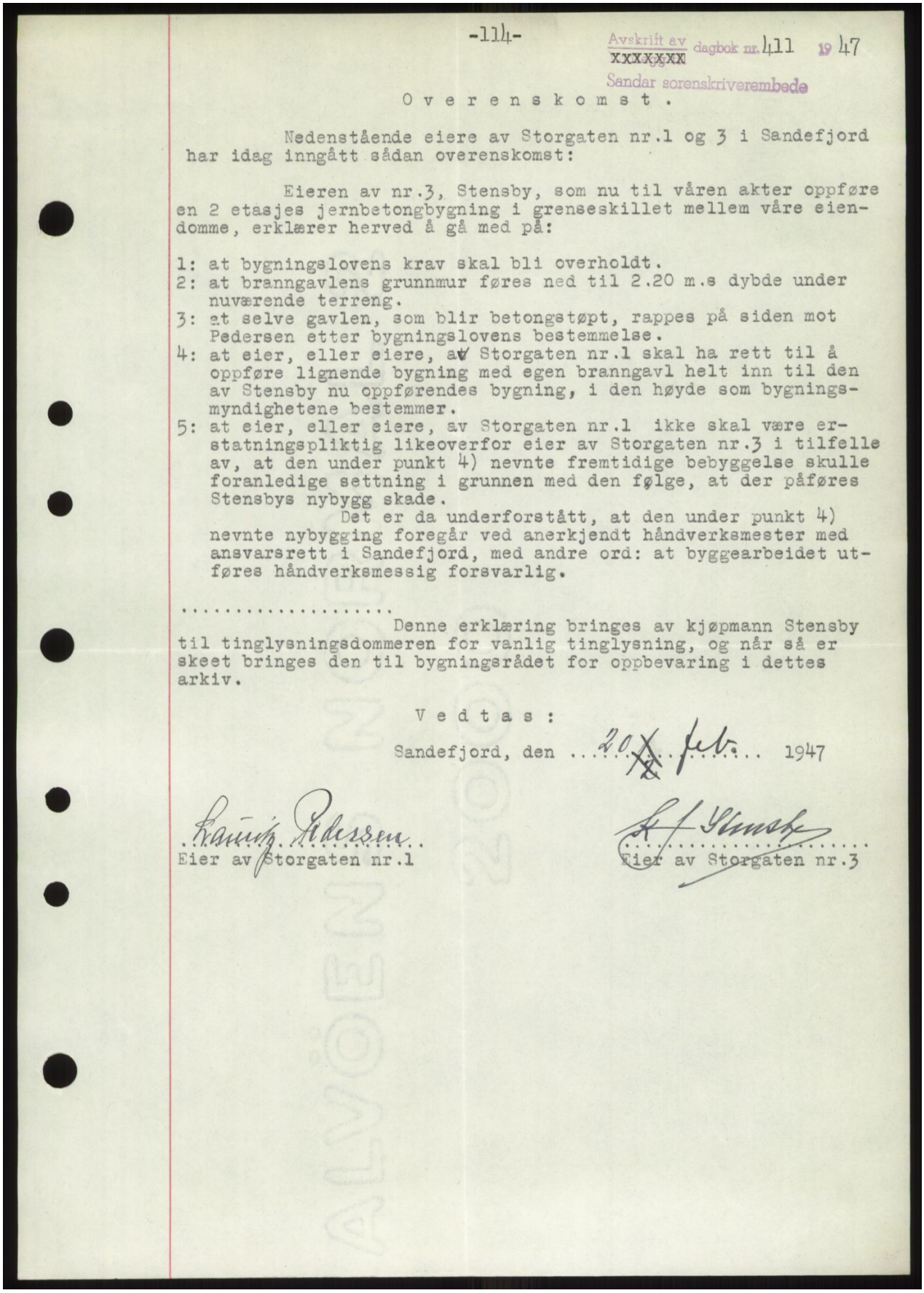
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 20/12-2022	Sten Sture Larre

For bnr. 122
Larre Eiendom AS
Sten Sture Larre

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



-114-

Avskrift av xxxxxxx dagbok nr. 411 1947
Sandar sorenskriverembede

O v e r e n s k o m s t .

Nedenstående eiere av Storgaten nr.1 og 3 i Sandefjord har idag inngått sådan overenskomst:

Eieren av nr.3, Stensby, som nu til våren akter oppføre en 2 etasjes jernbetongbygning i grenseskillet mellem våre eiendomme, erklærer herved å gå med på:

1: at bygningslovens krav skal bli overholdt.
2: at branngavlens grunnmur føres ned til 2.20 m.s dybde under nuværende terreng.
3: at selve gavlen, som blir betongstøpt, rappes på siden mot Pedersen etter bygningslovens bestemmelse.
4: at eier, eller eiere, av Storgaten nr.1 skal ha rett til å oppføre lignende bygning med egen branngavl helt inn til den av Stensby nu oppførendes bygning, i den høyde som bygningsmyndighetene bestemmer.
5: at eier, eller eiere, av Storgaten nr.1 ikke skal være erstatningspliktig likeoverfor eier av Storgaten nr.3 i tilfelle av, at den under punkt 4) nevnte fremtidige bebyggelse skulle foranledige settning i grunnen med den følge, at der påføres Stensbys nybygg skade.
Det er da underforstått, at den under punkt 4) nevnte nybygging foregår ved anerkjendt håndverksmester med ansvarsrett i Sandefjord, med andre ord: at byggearbeidet utføres håndverksmessig forsvarlig.

.....

Denne erklæring bringes av kjøpmann Stensby til tinglysningsdommeren for vanlig tinglysning, og når så er skeet bringes den til bygningsrådet for oppbevaring i dettes arkiv.

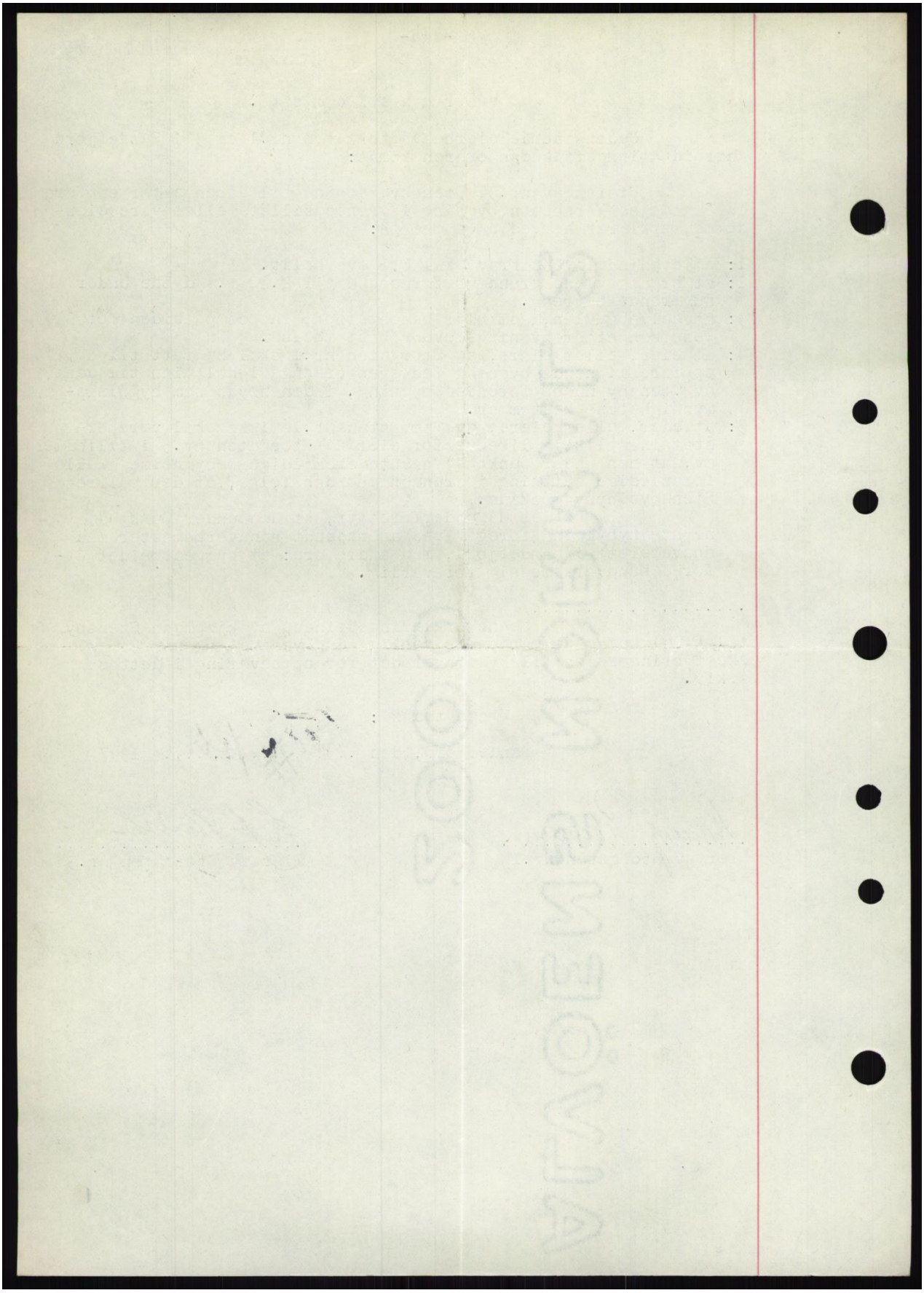
V e d t a s :

Sandefjord, den 20/2 feb. 1947

Kaaviz Pedersen
Eier av Storgaten nr.1

Eier av Storgaten nr.3

ALVOEN 20



Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 173/127/0/27
Adresse:
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 173/127/0/27
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

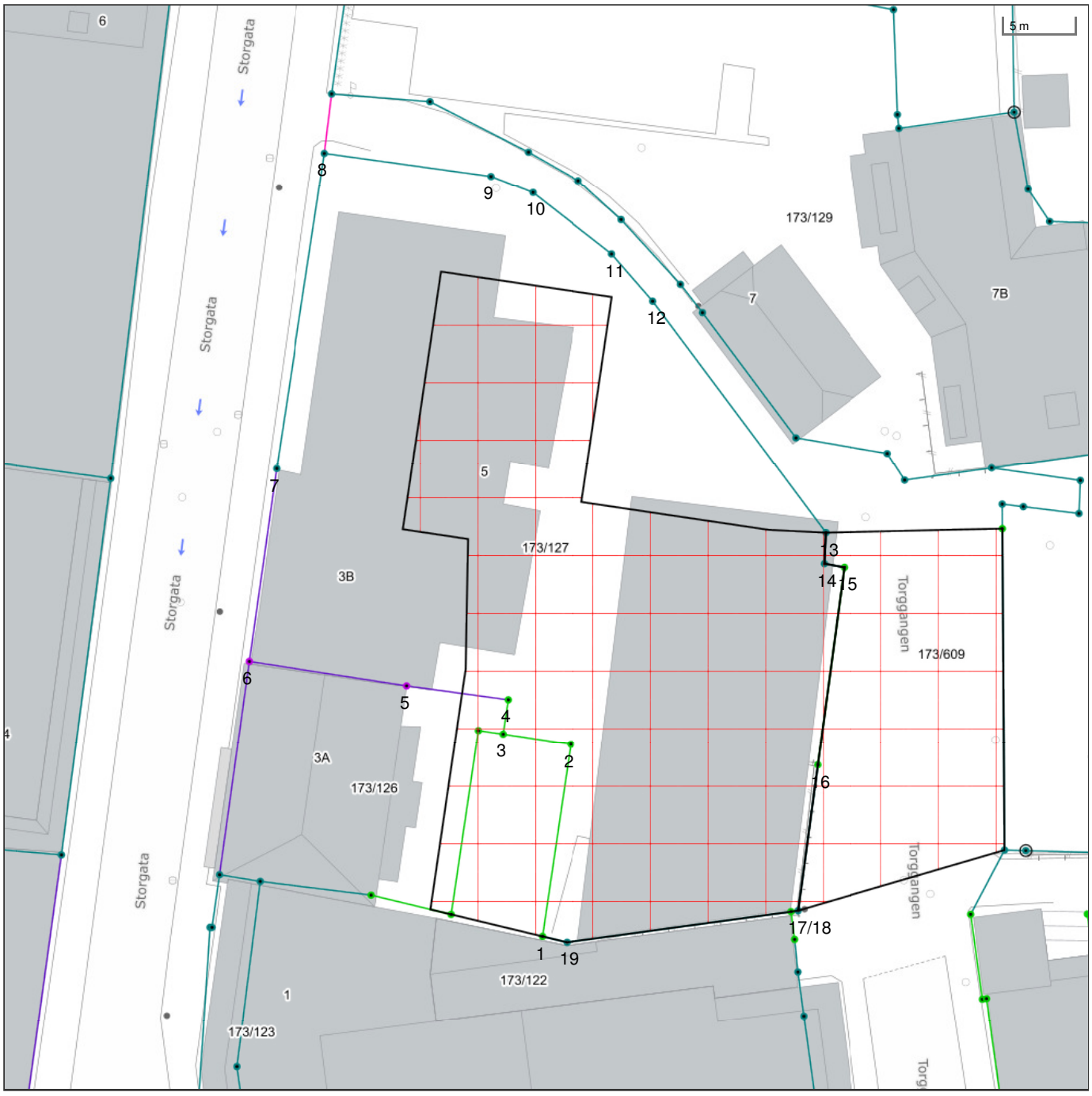


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 25.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 173/127//27



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 459,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555275,69	**Øst**	570151,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555254,385	570157,091	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
2	6555267,97	570158,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,70	
3	6555268,6	570154,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	
4	6555271,03	570154,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
5	6555271,88	570147,18	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,24	
6	6555273,39	570136,02	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,26	
7	6555286,98	570137,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,69	
8	6555309,3	570140,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,52	
9	6555307,88	570152,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
10	6555306,79	570155,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
11	6555302,55	570161,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07	
12	6555299,28	570164,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,41	
13	6555283,18	570176,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,40	
14	6555281	570176,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
15	6555280,764	570177,953	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
16	6555266,83	570176,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,03	
17	6555256,53	570175,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,37	
18	6555256,451	570174,622	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
19	6555254	570158,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,98	

Sandefjord kommune
Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	173	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 1 460 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 460 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** BS
	Delareal 1 460 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Byromstrategi 1 **KPBestemmelseHjemmel** innhold utbyggingsavtale
	Delareal 38 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140003	
Navn	Storgata, Rådhusgata, Museumsgata, Peter Grøns gate	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.2016	
Delarealer	**Delareal**	1 457 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	S 7
	Delareal	3 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	f_Gatetun

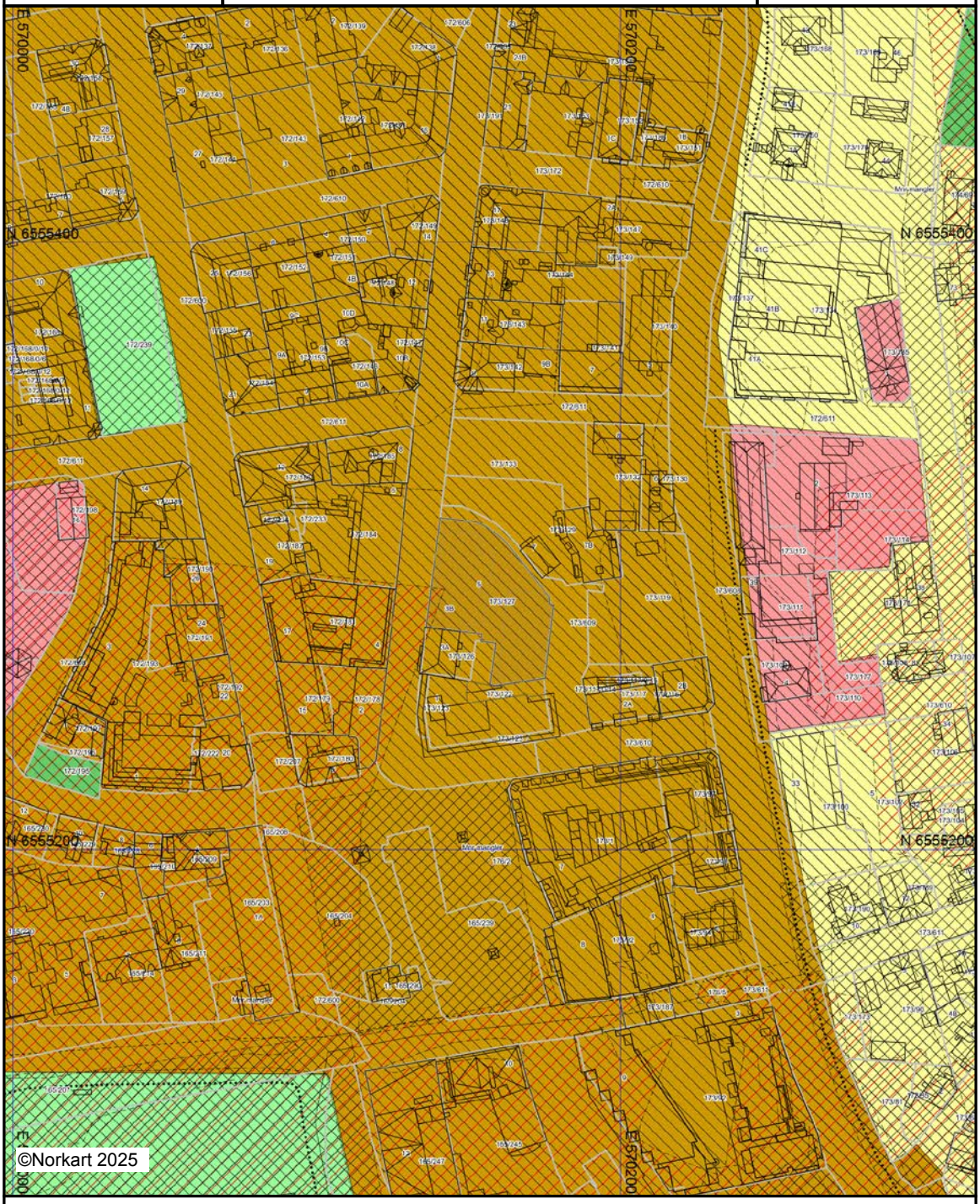
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 173/127/0/27
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
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.

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 173/127/0/27
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
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.

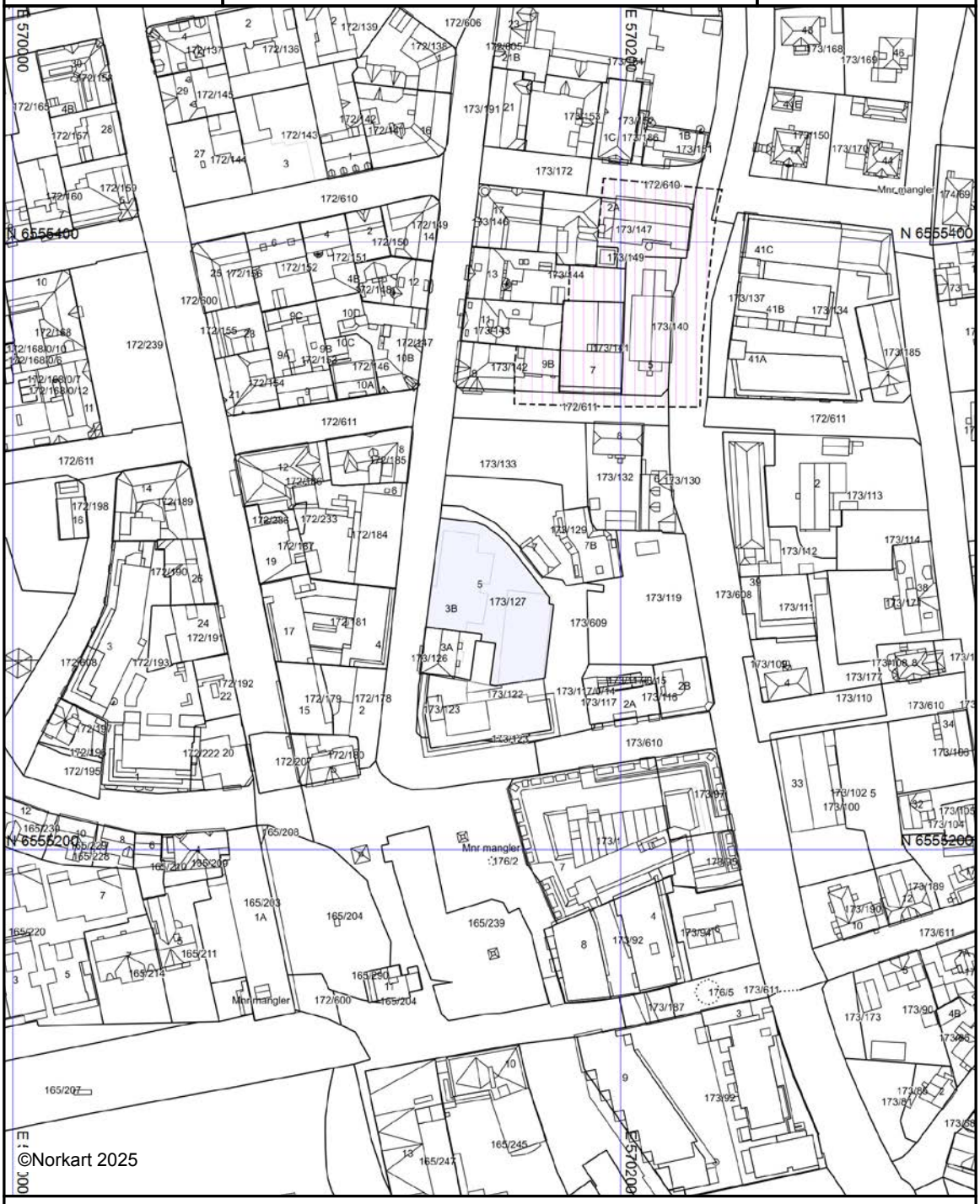
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 173/127/0/27
Adresse:
Utskriftsdato: 25.11.2025
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.

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon:	**Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler:	**Tone Refsahl**
Arkivsak:	**12/3893**
Arkivkode:	**611 L13**
Planid:	**20140003**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET STORGATA, RÅDHUSGATA, MUSEUMSGATA, PETER GRØNS GATE - GNR. 173/133 (173/116) M.FL -

Dato: 25.9.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.2.2016.
Korrigert jf. bystyret vedtak **6.7.2016**: Pkt. 2.1.13, pkt. 2.2.5 og pkt. 2.5.2 er.
Pkt. 2.7 (S6) er korrigert for feil bruksareal i eksisterende bebyggelse.

Bystyrets vedtak: 22.6.2016

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 25.9.2015.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Sentrumsformål

SAMFUNNSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,
- Fortau
- Gatetun

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Parkering

1.1.1 Krav til parkering for biler og sykler skal dekkes innenfor byggeområdet. Parkeringsdekningen skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende krav til parkering i sentrum.

1.1.2 Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet innen bygningene tas i bruk.

1.2 Universell utforming

1.2.1 Bebyggelse og utearealer skal utformes og opparbeides slik at de benyttes av alle på en sidestilt måte. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming skal ivaretas.

1.3 Støy

1.3.1 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge støyanalyse som redegjør for nødvendige tiltak for å oppfylle de til enhver tid gjeldende grenseverdier og forskrifter for støybelastning for bebyggelsen og uteområder. Tiltakene skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bygging av

boligene.

1.4 Energiforsyning

1.4.1 I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en felles energiplan for området. Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning for området.

1.4.2 Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nybygg med bruksareal større enn 500 m2 skal kunne knyttes til fjernvarmen.

1.5 Vann- og avløp

1.5.1 Håndtering av overvann skal skje på egen grunn i henhold til kommunens retningslinjer. Dette skal løses etter bærekraftige prinsipper.

1.6 Skilt og reklame

1.6.1 Det skal redegjøres for plassering av skilt i søknad om tiltak. Skilt, reklame og lignende skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter i kommunen, og innpasses i forhold til fasader og omgivelser.

1.6.2 Oppsetting av skilt og reklame skal søkes om separat.

1.7 Fornminner

1.7.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme utomatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.8 Saksbehandling

1.8.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering for gjeldende tiltak. Håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

1.8.2 Før det tillates noen form for bygge- eller anleggsvirksomhet skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser opparbeidelsen av de ubebygde arealene.
Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Uteoppholdsareal og areal for lek
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av hc-parkering og sykkelparkering
- Kjøreareal
- Varelevering
- Løsninger for renovasjon
- Transformatorkiosker og andre bygninger for tekniske anlegg

1.8.3 I søknad om tillatelse til tiltak skal det medfølge

- Fasadeoppriss som viser ny bebyggelse sammen med eksisterende bygninger i kvartalet
- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng utenfor planområdet

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelse for S1 – S7

2.1.1 I området tillates bebyggelse med sentrumsformål; bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, som kontor, bevertning, hotell, og parkering.

2.1.2 Boligene skal i størst mulig grad skjermes mot støy og lukt fra bevertningsstedene. Gjennom utforming og organisering av bebyggelsen skal ulempene fra eventuelle bevertningssteder og andre virksomheter, reduseres så mye som mulig.

2.1.3 Byggehøyder og byggegrenser er vist på plankartet. Der hvor ikke annet er angitt er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

2.1.4 På begrensede deler kan byggehøyden fravikes for å ivareta mindre tekniske anlegg og arkitektoniske hensyn. Større tekniske anlegg skal innpasses innenfor viste høyder. Avvik skal dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.5 Oppholdsareal på tak kan ha rekkverk over regulert gesims. Rekkverk skal da ha et transparent uttrykk.

2.1.6 I 1. etasje skal det være enten forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. I 2. etasje kan det være forretning. Fra og med 2. etasje og oppover kan det være bolig, offentlig eller privat tjenesteyting.

2.1.7 Kjellere skal brukes til nedkjøringsrampe, parkering, sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom.

2.1.8 Innkjøring til og utkjøring fra parkeringskjeller skal skje mot Museumsgata. Plassering skal ligge innenfor GNR 173/120. Ved utbygging av parkeringskjeller i etapper skal det legges til rette for at S2 og S7 kan kobles til anlegget. Plan for slik tilrettelegging skal foreligge ved søknad om tiltak for 1. byggetrinn.

2.1.9 Varelevering kan skje inne i kvartalet, i Torggangen, med innkjøring fra Storgata og utkjøring i Peter Grøns gate.

2.1.10 Parkeringsanlegg over terreng tillates ikke.

2.1.11 Det settes av uteoppholdsareal for boligene i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Minimum 50 % av kravet til utearealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Utforming av arealene skal vises i detaljert utomhusplan. For å koble sammen uteoppholdsareal i S1, S3 og S, kan enkle gangforbindelser etableres mellom arealene. Disse kan ligge utenfor

byggeområdet og over gatetunet i Torggangen.

2.1.12 Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor byggeområdet kan rives når det foreligger rammetillatelse for nytt tiltak.

2.1.13 Bebyggelsen skal ha bymessig utforming i volumer, overflater, materialer og farger. Bygninger skal ha en tydelig gesims. Eksisterende eiendomsstruktur skal markeres i fasadene mot offentlig gate. Gavler fra plan 2 og opp skal gis en utforming tilsvarende byggets hovedfasader hvor en artikulering av etasjer, vindusformat og materialbruk videreføres. Ved søknad om tiltak skal det vises forslag til forskjønnelse av store veggflater som blir eksponert i det offentlige rom inntil nabobebyggelse realiseres.

2.1.14 Balkonger og karnapper over k 8.0 tillates inntil 0,6 m utenfor byggegrensen mot offentlige trafikkområder. Balkonger tillates i inntil 40 % av fasadelengden.

2.1.15 Ved søknad om tiltak skal framtidig behov for hel eller delvis innglassing av balkonger vises. Innglassing av balkonger kan tillates dersom materialvalg, farger og detaljer er tilpasset bygget for øvrig og ikke endrer byggets estetiske uttrykk eller gjør at tillatt bruksareal overskrides. Innglassing skal skje enhetlig for hvert enkelt bygg og med samme løsning for alle boenhetene. Glassflatene skal ikke tildekkes på utsiden eller innsiden med mindre dette er en helhetlig del av byggets visuelle fasadeuttrykk.

2.1.16 Bebyggelse og utomhusanlegg skal planlegges og utføres med høy estetisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes løsninger som er holdbare og robuste. Materialbruk og fargebruk skal være enkel med få kombinasjoner.

2.1.17 Ventilasjonsanlegg skal planlegges og vises i forbindelse med søknad om tiltak.

2.2 Byggeområde S1

2.2.1 Tillatt maksimum BRA 4.450 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

2.2.2 Gesims og mønehøyder er angitt på plankartet. For område med tillatt gesims på k 29,5 kan det plasseres ett tårn med fotavtrykk på inntil 170 m^2. Øvrig bebyggelse innenfor dette feltet skal ha gesims mot bakgård tilsvarende maks gesims mot gate.

2.2.3 Det tillates å legge terrasser i saltaksvolumet slik at takflaten kan få et variert uttrykk. Inntil 30 % av fasadelengden mot offentlig gate og 50 % av fasadelengden mot gårdsrom kan være hull i takflaten.

2.2.4 I felt S1 skal fasadeliv på plan 1 mot Torggangen trekkes tilbake minimum 2 meter i en lengde på minimum 20 meter regnet fra Storgata. Fasaden skal i

utforming henge sammen med fasade mot Storgata.

2.2.5 Ved rammesøknad for S1 bes forslagsstiller om å vurdere om Storgata 7 kan flyttes og settes tilbake igjen.

2.3 Byggeområde S2

2.3.1 Tillatt maksimum BRA 3.300 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.3.2 Gesims og mønehøyder er angitt på plankartet.

2.3.3 Det tillates å legge terrasser i saltaksvolumet slik at takflaten kan få et variert uttrykk. Inntil 30 % av fasadelengden mot offentlig gate og 50 % av fasadelengden mot gårdsrom kan være hull i takflaten.

2.4 Byggeområde S3

2.4.1 Tillatt maksimum BRA 4.100 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.4.2 Gesims og mønehøyder er angitt på plankartet. For område med tillatt gesims på k 35,5 kan det plasseres ett tårn med fotavtrykk på inntil 170 m^2. Øvrig bebyggelse innenfor dette feltet skal ha gesims mot bakgård tilsvarende maks gesims mot gate.

2.4.3 Det tillates å legge terrasser i saltaksvolumet slik at takflaten kan få et variert uttrykk. Inntil 30 % av fasadelengden mot offentlig gate og 50 % av fasadelengden mot gårdsrom kan være hull i takflaten.

2.5 Byggeområde S4

2.5.1 Tillatt maksimum BRA 1.850 m2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.5.2 Gesimshøyder er angitt på plankartet. Gesimsen for den øverste etasjen skal være tilbaketrukket i forhold til underliggende etasje.

2.6 Byggeområde S5

2.6.1 Tillatt maksimum BRA 1.200 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.7 Byggeområde S6 (eksisterende bebyggelse)

2.7.1 Tillatt maksimum BRA 4.300 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.8 Byggeområde S7

2.8.1 Tillatt maksimum BRA 5.500 m^2. Parkering under terreng regnes ikke med.

2.8.2 Gesims og mønehøyder er angitt på plankartet. For område med tillatt gesims på k 31,5 kan det plasseres to tårn med samlet fotavtrykk på inntil 340 m^2. Øvrig bebyggelse innenfor dette feltet skal ha gesims mot bakgård tilsvarende maks gesims mot gate.

2.8.3 Det tillates å legge terrasser i saltaksvolumet slik at takflaten kan få et variert uttrykk. Inntil 30 % av fasadelengden mot offentlig gate og 50 % av

fasadelengden mot gårdsrom kan være hull i takflaten.

2.8.4 I felt S7 skal fasadeliv på plan 1 mot Torggangen trekkes tilbake minimum 2 meter i en lengde på minimum 20 meter regnet fra Storgata. Fasaden skal i utforming henge sammen med fasade mot Storgata.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fortau

3.1.1 Ved nybygg skal offentlig fortau opparbeides i henhold til estetisk plan i hele bygningens fasadelengde. Fortau skal ha bredde minimum 3 meter.

3.2 Gatetun (Torggangen)

3.2.1 Gatetun skal opparbeides med god kvalitet og legge til rette for opphold. I gatetunet tillates kjøring på gåenes premisser. Varelevering skal tidsreguleres og retningsreguleres slik at innkjøring skjer fra Storgata og utkjøring skjer til Peter Grøns gate. Det tillates parkeringsanlegg under gatetunet under forutsetning av at dette ikke påvirker høyder, profiler, gangveiens overflate og plassrommets utførelse.

3.2.2 Storgata 7 kan flyttes midlertidig.

3.2.3 Det skal legges til rette for sikker og attraktiv ferdsel for gående og syklende.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

4.2 Felles uteareal skal opparbeides i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og skal være ferdig opparbeidet til fullverdig standard før det gis igangsettingstillatelse for boligene. Kommunen kan godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidingen.

4.3 Offentlig fortau som blir berørt av utbyggingen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Det skal stilles garanti for slik opparbeidelse i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

4.4 Ved rammesøknad skal det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad. Før oppstart av byggearbeid må tilstand på naboeiendommer dokumenteres (som grunnlag for å vurdere eventuelle skader).

Bjørn Ole Gleditsch
ordfører

_____

Sindre Væren Rørby
plan- og bygningssjef

20220012 Rådhusgata 5, 7 og Storgata 9B

Ca. 75 meter nord for den aktuelle eiendommen er det igangsatt detaljreguleringsarbeid for Rådhusgata 5, 7 og Storgata 9b m.fl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et boligprosjekt med næringsformål i første etasje.

Velkommen til visning!



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:
Storgata 5, 3210 SANDEFJORD. Gnr. 173, bnr. 127, snr. 27 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