PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

JERNBANEALLEEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringskar med bestemmer

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250024

Selger 1 navn
Jason Eilif Schmøde Jacobsen

Gateadresse
Jernbanealleen 26

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3210

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00021318626

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret feil på soverom

Arbeid utført av: Aulie elektro

Filer

Faktura-5854.pdf SamsvarserklÃ¦ring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppussing av soverom

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250024

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250024

Tilleggskommentar

Gulv på kjøkken vil bli byttet i løpet av Mars måned av faglært personell.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250024

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jason Jacobsen	928086d31726481f3c0e1db1f04624d9dec4f18c	20.03.2025 20:16:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 33250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Vedtekter for
Eierseksjonssameiet Jernbanealléen 26, 3210 Sandefjord

Vedtatt i sameiermøte den 26.08.2004 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Sist revidert i sameiermøte 01.04.14

§ 1 – Navn forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiet Jernbanealleen 26 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Jernbanealleen 26, 3210 Sandefjord.

Sameiet består av 9 tinglyste seksjoner. 8 av disse er boligseksjoner, 1 seksjon er forretningsseksjon. Seksjoneringen er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 28.01.2004. Eierne har stemmerett iht sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Sameiet er stiftet av seksjonseierne og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Jernbanealleen 26, gnr 172, bnr 190 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv disposisjons- og bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter a overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæreringen, loy om eierseksjoner, disse vedtekter med tillegg samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

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

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

§ 3 - Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som i utgangspunktet ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Enkelte av disse fordeles på alle seksjonene etter sameiebrøken, mens andre henføres til de seksjonene det gjelder. Seksjonenes avgrensninger fremgår av seksjonsbegjæreringen.

Eventuelle øvrige utgiftsposter henføres der de naturlig hører hjemme evt. ut fra en forholdsmessig vurdering.

	Næringssekjson	Boligseksjoner
1 Bygningsforsikring	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
2 Ytre vedlikehold av fasader, vinduer etc.	Eierbrøk et. O og 1	Eierbrøk et 2 og 4.
3 Vedlikehold av yttertak, renner og nedløp etc.	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
4 Fondsoppbygging	Etter vedtak	Etter vedtak
5 Drift, vedlikehold og renhold av boligadkomst, trapperom, bodarealer		1/8 del per boligenhet
6 Kommnunale avgifter (vann, avløp, renovasjon etc.)	Komm. satser	Komm. satser
7 Kabel-tvopplegg, ringeklokkeanlegg, brannalarm, fellesstrøm bolig		1/8 del per boligenhet
8 Vedlikehold av fortau (snerydding, strøing og vask)	Utenfor butikklokaler	Utenfor boliginngang
9 Forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, regnskapsførsel, møter	Eierbrøk næring	Eierbrøk boliger med innbyrdes 1/8 del.

Evt. andre utgiftsposter fordeles slik de naturlig hører hjemme evt. ut i fra en lignende vurdering som over.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

De andre sameieme har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført (Jfr. §§ 23,24 og 25 i eierseksjonsloven).
Sameierne er forpliktet til å uoppfordret innbetale utestående for fellesutgifter eller annet til sameiets konto. Styret vil utstede faktura ved manglende innbetaling. Sameieren er ved dette forpliktet til å betale et fakturagebyr tilsvarende 1/10 av inkassosats per mai 2010. Ved purringer påløper lovmessige purregebyrer(1/10 av inkassosats per mai 2010) og lovmessige

inkassovarselsatser (1/10 av inkassosats per mai 201) i tilegg til morarenter, såvell som andre eventuelle lovmessige gebyrer. Det betales ikke renter, eller indeksjustering for tilbakebetalinger fra sameiet.

§ 4 - Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten sa langt de er synlige i eller lett tilgjengelige for seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Seksjonseieren er ansvarlig for a holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangs0rer til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 - Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 - Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.
Alle som flytter inn i Jernbanealleen 26 skal omfattes av innflytningsgebyr. Det gjelder enten man kjøper eller leier en leilighet i sameiet. Utvidelse av beboere i en husstand betegnes som innflytting. Ved utvidelse/forminsking er hver separate innflytting/utflytting pålagt gebyr. Dette gjelder et gebyr per gang, ikke per person. Gebyret administreres av styret og skal betales innen 14. dager fra kravet stilles. Gebyret settes til 1000,- kroner for dekning av styrets merarbeid, ekstraordinnært renhold, ekstraordinær renovasjon samt eventuelle nye dørklokke og postkasseskilt.

Styret kan frafalle kravet helt eller delvis hvis følgende er oppfylt:

- melding om inn/utflytting er levert styret senest samme dag som inn/utflytting.
- Ansvarlige vasker trapp og koster i portrom.
- Ansvarlige besørger bortkjøring av eget avfall fra flyttingen.

Styret kan også stille krav om dekning for skader selv om innflytningsgebyret er frafalt, og kan også stille et høyere krav hvis det skulle være forhold som tilsier det.

Ved utleie av seksjon er eier av seksjonen ansvarlig, ved salg er ny eier ansvarlig.

Styrets leder og forretningsfører har hver sin hovednøkkel som passer til alle låser i bygget.

Styret skal til en hver tid ha oversikt over hvem som har nøkkel i hver enkelt seksjon.

Styrets leder sørge for å bestille eventuelle nye nøkler.

Ved tap av nøkler, eller overdragelse av nøkler til eventuelle leietakere, samboere eller lignende, skal styrets leder eller forretningsfører ha beskjed om dette.

Minimum en gang i året, på sameiermøtet, skal det foretas en kontroll av at det ikke finnes nøkler på avveie.

I forbindelse med salg av seksjoner kan styret fremsette krav om erstatning for tid brukt for å oppgi opplysninger gitt til hjemmelshaver og bruktboligselger som er å finne i våre vedtekter eller husordensregler, offentlige register eller andre tilgjengelige registre. Minste gebyr for opplysninger settes til kroner 1000,- men avhengig av omfang kan styret selv bestemme beløp.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer evt. med varamedlemmer dersom årsmøtet finner det formålstjenelig. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år ved førstegangs valg velges ett av styremedlemmene for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forretningsseksjonen har krav på minst ett styremedlem.

§ 8 Styrets kompetanse

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

Vedtekter for
Eierseksjonssameiet Jernbanealléen 26, 3210 Sandefjord

Vedtatt i sameiermøte den 26.08.2004 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Sist revidert i sameiermøte 01.04.14

§ 1 – Navn forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiet Jernbanealleen 26 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Jernbanealleen 26, 3210 Sandefjord.

Sameiet består av 9 tinglyste seksjoner. 8 av disse er boligseksjoner, 1 seksjon er forretningsseksjon. Seksjoneringen er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 28.01.2004. Eierne har stemmerett iht sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Sameiet er stiftet av seksjonseierne og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Jernbanealleen 26, gnr 172, bnr 190 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv disposisjons- og bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter a overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæreringen, loy om eierseksjoner, disse vedtekter med tillegg samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

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

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

§ 3 - Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som i utgangspunktet ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Enkelte av disse fordeles på alle seksjonene etter sameiebrøken, mens andre henføres til de seksjonene det gjelder. Seksjonenes avgrensninger fremgår av seksjonsbegjæreringen.

Eventuelle øvrige utgiftsposter henføres der de naturlig hører hjemme evt. ut fra en forholdsmessig vurdering.

	Næringssekjson	Boligseksjoner
1 Bygningsforsikring	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
2 Ytre vedlikehold av fasader, vinduer etc.	Eierbrøk et. O og 1	Eierbrøk et 2 og 4.
3 Vedlikehold av yttertak, renner og nedløp etc.	Etter eierbrøk	Etter eierbrøk
4 Fondsoppbygging	Etter vedtak	Etter vedtak
5 Drift, vedlikehold og renhold av boligadkomst, trapperom, bodarealer		1/8 del per boligenhet
6 Kommnunale avgifter (vann, avløp, renovasjon etc.)	Komm. satser	Komm. satser
7 Kabel-tvopplegg, ringeklokkeanlegg, brannalarm, fellesstrøm bolig		1/8 del per boligenhet
8 Vedlikehold av fortau (snerydding, strøing og vask)	Utenfor butikklokaler	Utenfor boliginngang
9 Forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, regnskapsførsel, møter	Eierbrøk næring	Eierbrøk boliger med innbyrdes 1/8 del.

Evt. andre utgiftsposter fordeles slik de naturlig hører hjemme evt. ut i fra en lignende vurdering som over.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

De andre sameieme har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført (Jfr. §§ 23,24 og 25 i eierseksjonsloven).
Sameierne er forpliktet til å uoppfordret innbetale utestående for fellesutgifter eller annet til sameiets konto. Styret vil utstede faktura ved manglende innbetaling. Sameieren er ved dette forpliktet til å betale et fakturagebyr tilsvarende 1/10 av inkassosats per mai 2010. Ved purringer påløper lovmessige purregebyrer(1/10 av inkassosats per mai 2010) og lovmessige

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, som gjøres etter vedtak i sameiermøtet og etter lov om eierseksjoner, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 Om styremøtet

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede mig det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om sameiemøtet

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

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

Alle sameiere har rett til å delta på sameiemøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og evt. forretningsfører plikter å være tilstede på sameiemøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 21 dager, høyst 35 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av minst 2 sameiere som til sammen har minst 1 tiendedel av stemmene.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjennelse.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 13 møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet får utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket føres med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 15% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
I forbindelse med renovering av kjøkken/bad skal det monteres "vannmåler" av type som er forhåndsgodkjent av kommunen. For enheter med flere inntak skal monteres en "vannmåler" for hvert vanninntak i enhetene. Ved manglende etterfølgelse av dette vil styret kunne iverksette montering av vannmåler på seksjonseiers regning

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Referat fra generalforsamling i Jernbanealleen 26.

Det ble avholdt generalforsamling i sameiet Jernbanealleen 26 den 1. juli 2015.

Følgende var tilstede: Tor J. Carlstedt, Tommy Birkelund, Roar Aatangen og Hans Jørgen Firing.

Tor J. Carlstedt ble valgt til møteleder og Hans Jørgen Firing ble valgt til referent.

1.Innkalling

Generalforsamlingen behandlet innkallingen. I punkt 3.3 i innkallingen er det foreslått endringer i vedtektene. Siden vedtektsendringene ikke er vedlagt innkallingen ble det besluttet å ikke behandle forslagene til vedtektsendringer. Forøvrig ble innkallingen godkjent.

2.Referat

Referatet fra forrige generalforsamling den 1.april 2014, ble godkjent.

3. Innkomne saker

Vedlikehold

Styrets leder orienterte om løpende vedlikehold, og det ble fremlagt en vedlikeholdsplan for de neste 5 årene som generalforsamlingen tok til etterretning.

Økonomi

Styret fremla budsjett for 2015. Det ble vedtatt at fellesutgiftene i 2015 skal være de samme som i 2014.

Dugnad 2015

Det vil bli arrangert en dugnad til høsten.

4. Årsberetning og regnskap

Generalforsamlingen godkjente den fremlagte årsberetningen fra styret.

Styret fremla regnskap for 2014. Regnskapet viste inntekter på 186.729 kr og kostnader som ga et underskudd på 10.228,45 kr.

Bankbeholdning var 87.153,24 kr den 31. desember 2014.

Det fremlagte regnskapet ble godkjent av generalforsamlingen.

5. Nøkkelopptelling

Det ble foretatt en gjennomgang av utestående nøkler.

6. Valg til styret

Følgende ble valgt for to år:

Tor J. Carlstedt ble valgt til leder.

Hans Jørgen Firing ble valgt som medlem i to år.

Ingerid Hundstad Kalstad var ikke på valg

Roar Aatangen ble valgt til varamedlem for to år.

7. Eventuelt

Styreleder presiserte at beboerne må være mer nøyaktige i sin kildesortering av søppel.

Trappevask

Styreleder presiserte at trappevask gjennomføres ved at hver leilighet har trappevask hver uke i 4 uker.

Styremøter

Styret har ambisjoner om å øke hyppigheten av styremøter.

Sandefjord 1. juli 2015

Tor J. Carlstedt

Roar Aatangen

Hans Jørgen Firing

SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSEKSJONEN
Telefon 33 41 60 10
Telefax 33 41 63 03
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Ref.: KJ - 9294/99

Sandefjord dato 31.01.2000

FERDIGATTEST

Adresse:	Gnr.:	Bnr.:
Jernbanealleen 26	**172**	**190**

Arbeidets art:
Bruksendring

Ansvarshavende:
Arne Holjem

Byggherre:
Jernbanealleen 26 A/S Hauanveien 29, 3213 Sandefjord

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Hans Erik Hoberg
Bygningssjef

Kaare Jansen
Bygningskontrollør.
Tlf. 33 41 63 72

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

TEGNINGER AV

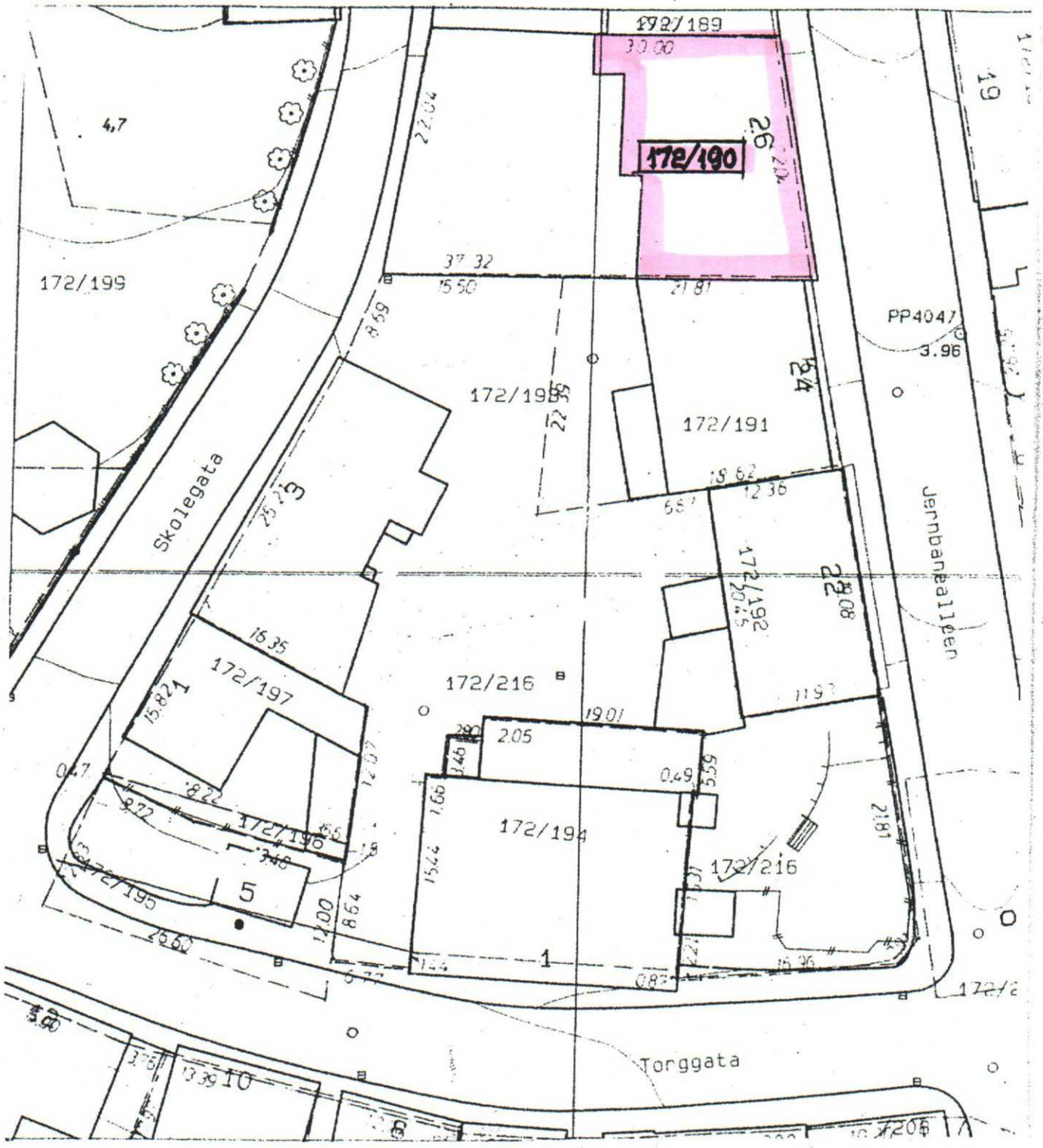
SEKSJONERING

JERNBANEALLEEN 26

G.NR. 172 B.NR 190

SANDEFJORD

ORGINAL.

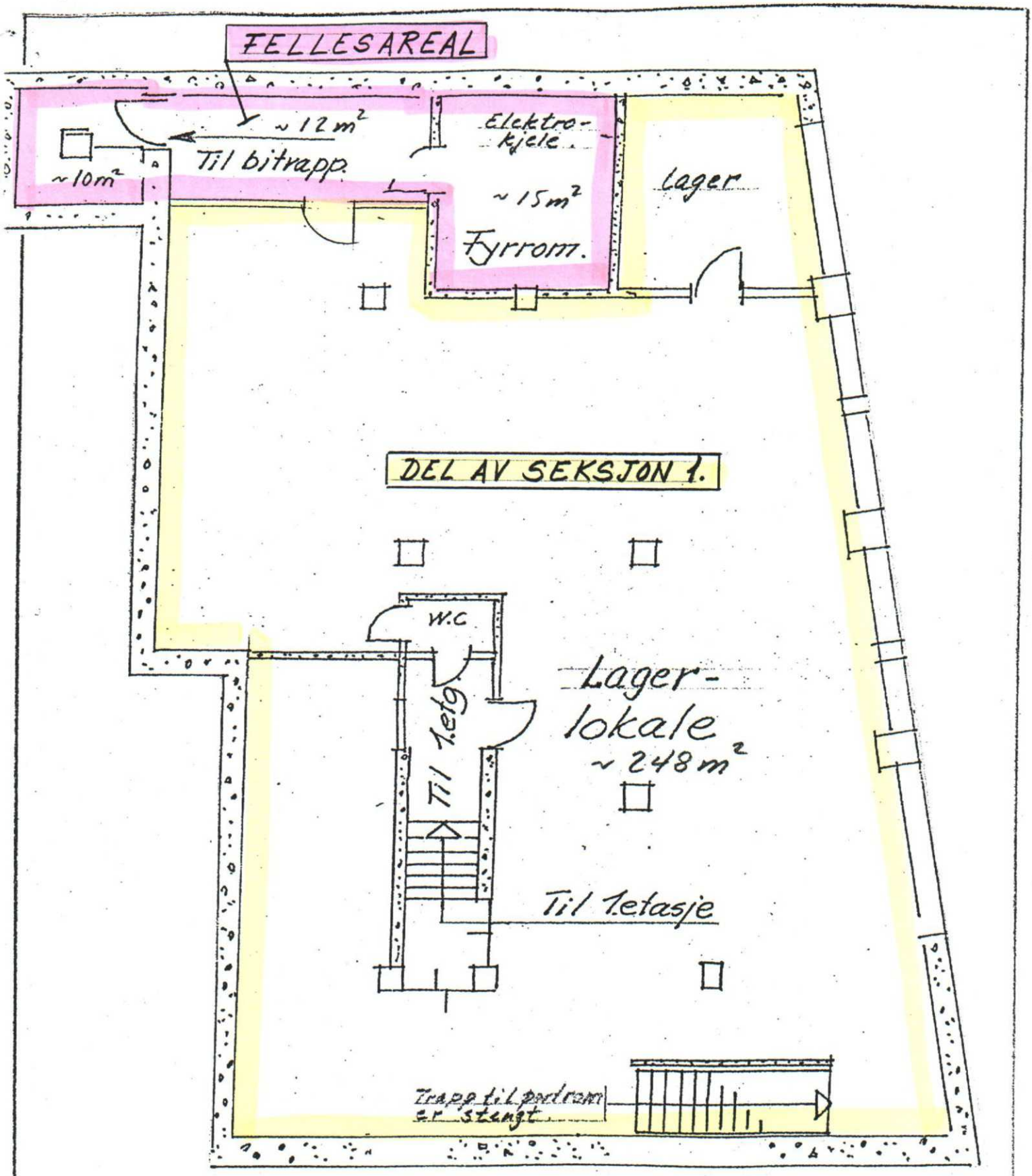


Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B.nr. 190

Situasjonskart.

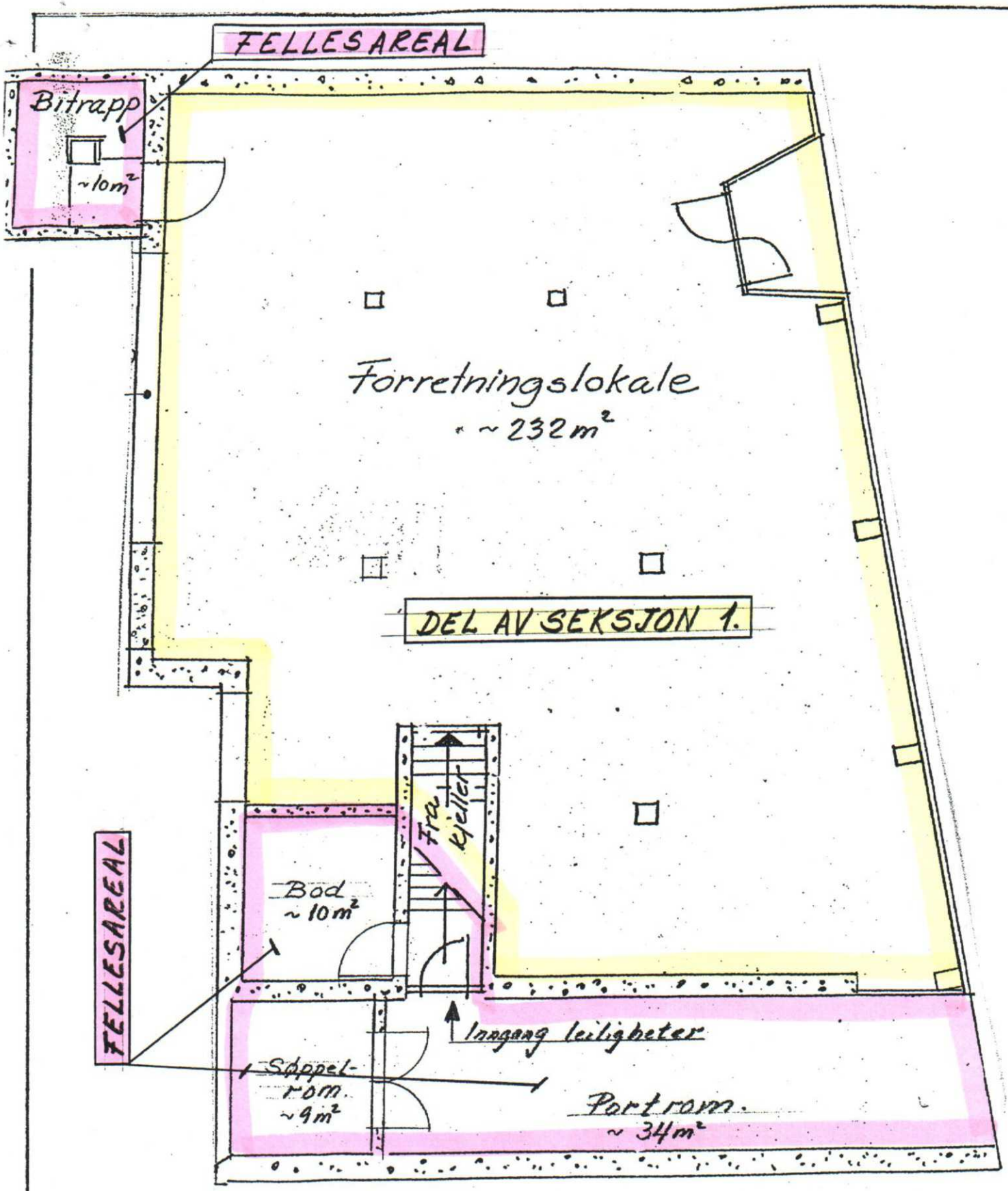
Side 1 av 7 sider.



Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B.nr. 190

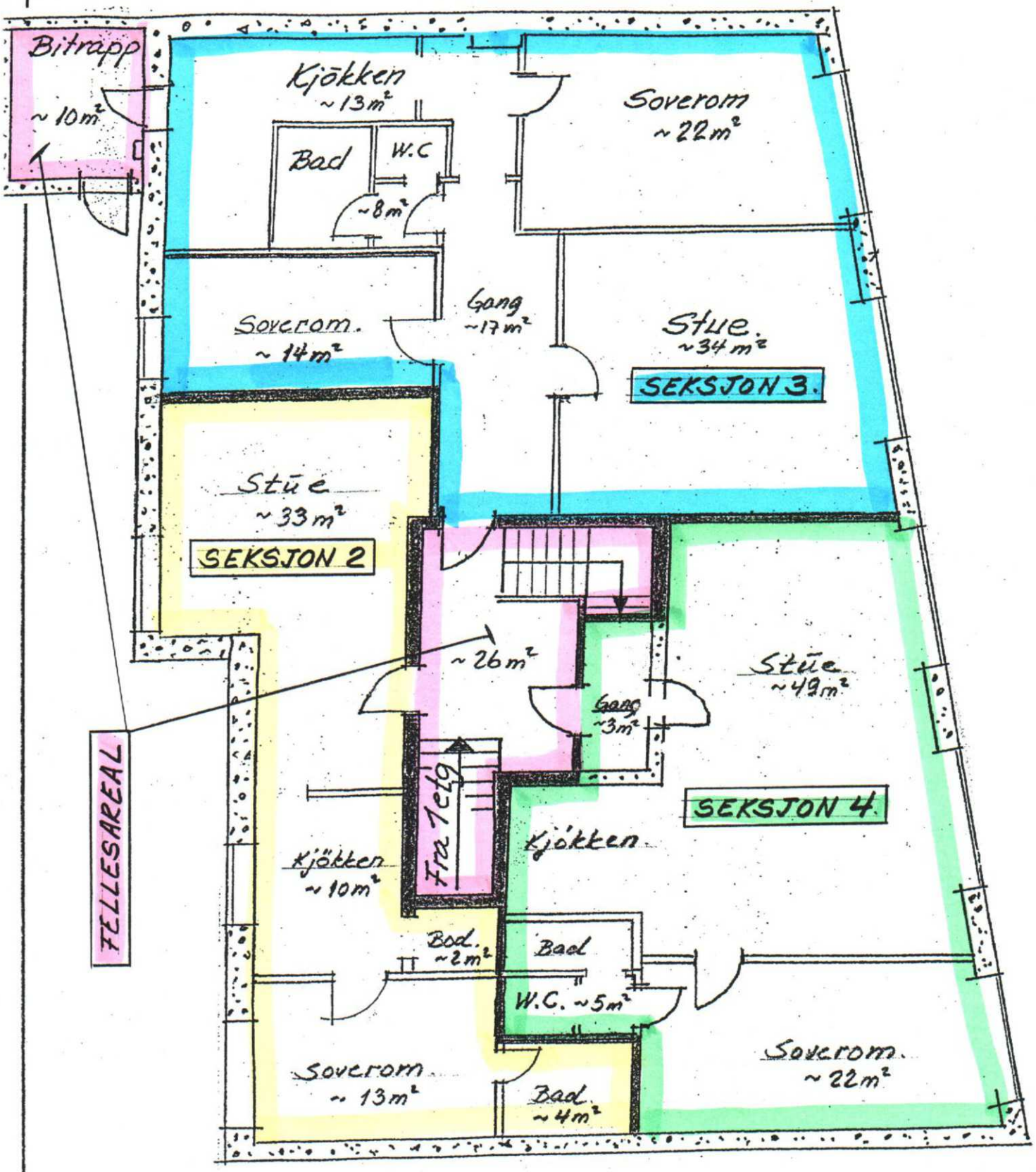
Etasje: 0



Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B.nr. 190

Etasje: 1

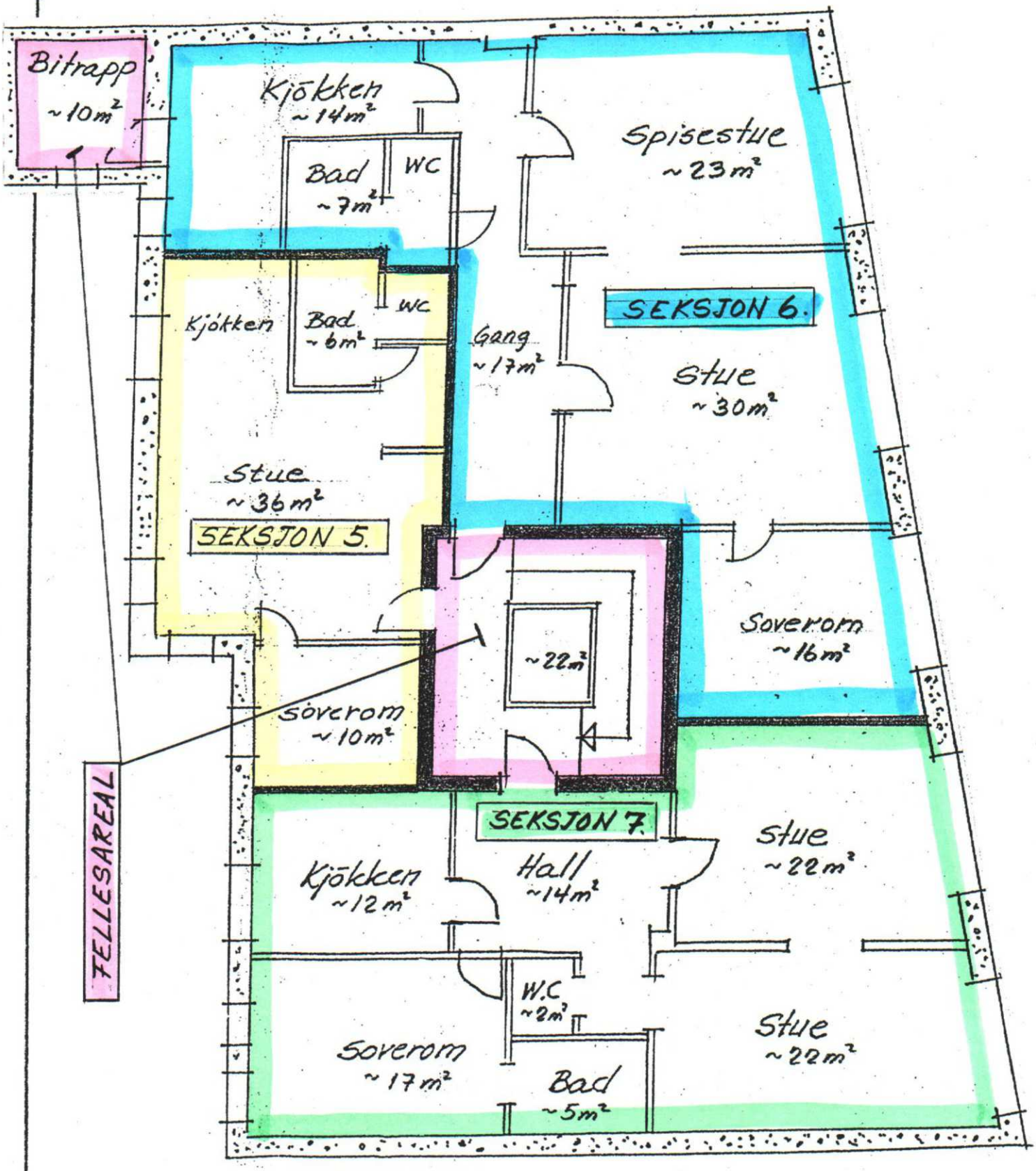


Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B. nr. 190

Etasje: 2

Side 4 av 7 sider.

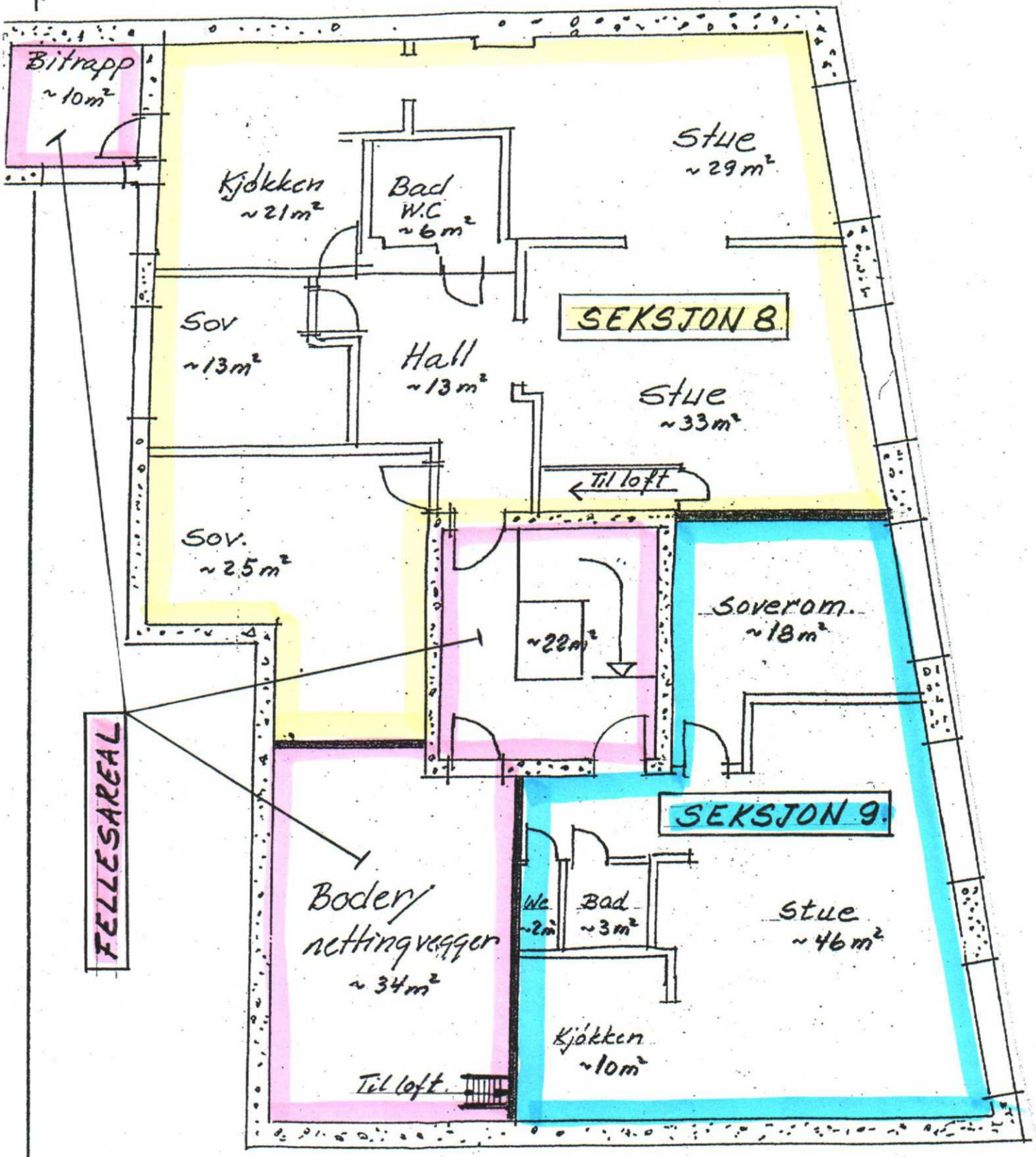


Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B. nr. 190

Etasje: 3

Side 5 av 7 sider.

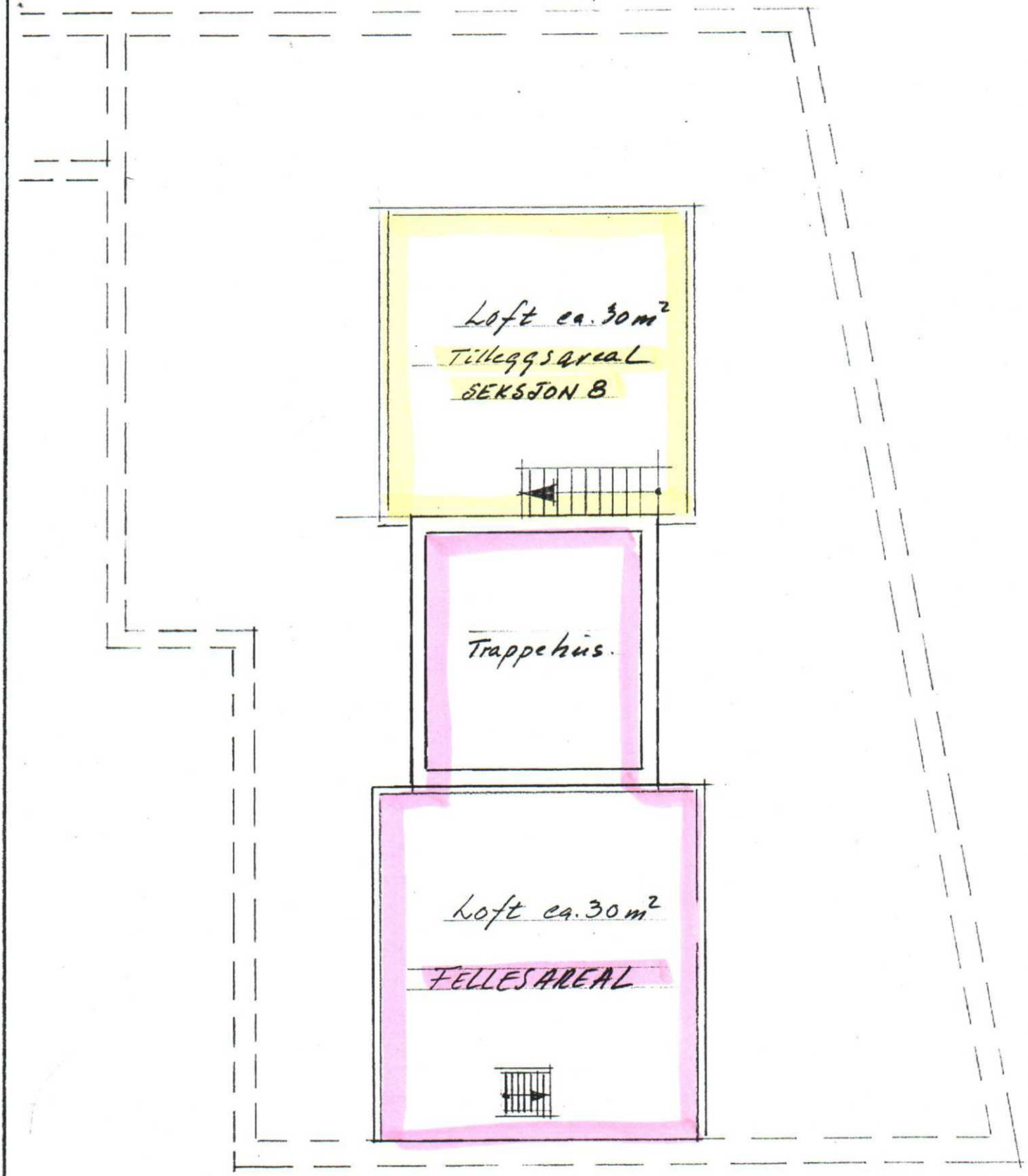


Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B.nr. 190

Etasje: 4

ORGINAL.

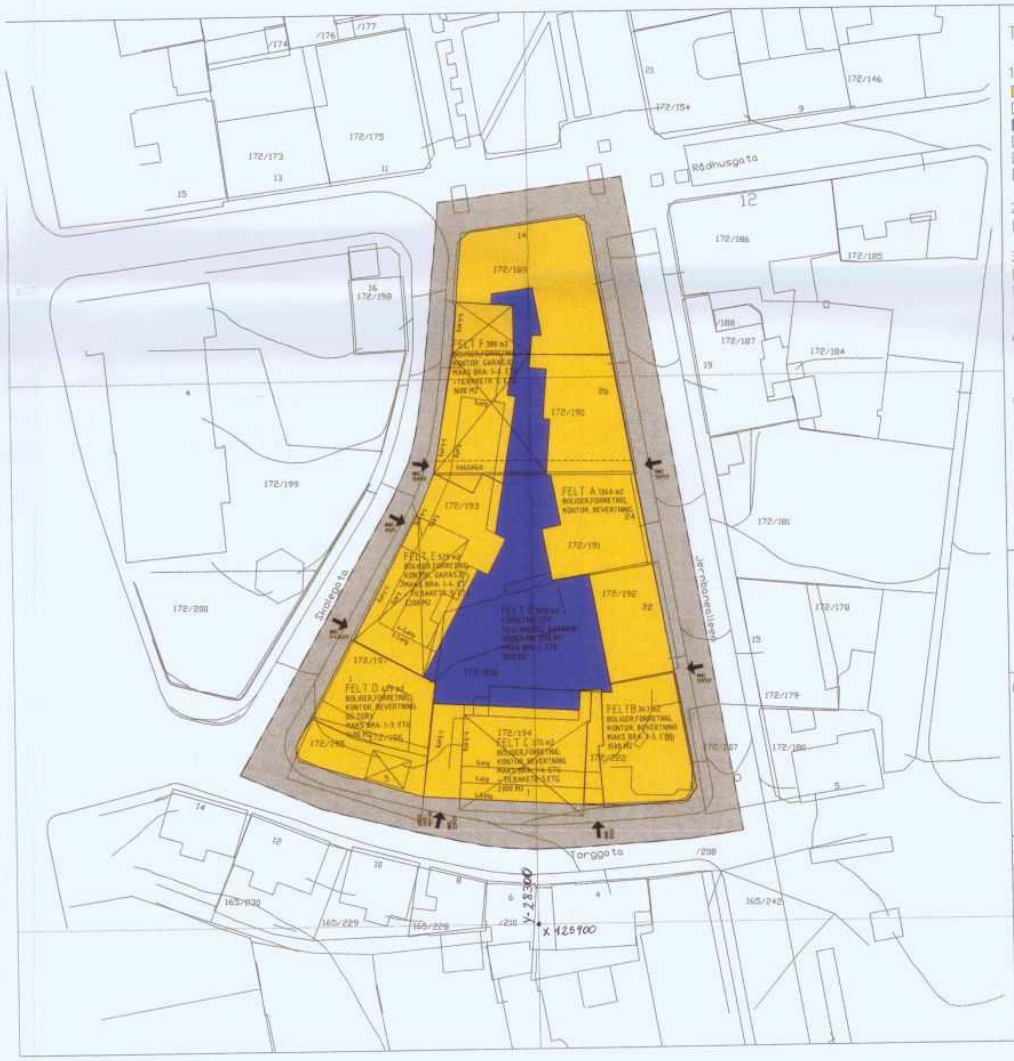


Jernbanealléen 26

Gnr. 172, B.nr. 190

Etasje: 5 (loft)

Side 7 av 7 sider.



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER/FORRETNING/KONTOR/BEVERTNIG
- FORRETNING/KONTOR/BEVERTNIG
- FORRETNING/LEK
- FRITIDSBEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- ALMENNYTTIG FORMÅL/KIRKE

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORD- OG SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREGATE MED FORTAU
- GÅGATE
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

4. FRIOMRÅDER
- PARK
- BADEOMRÅDE

5. FAREOMRÅDER
- RASFARE
- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER
- MILJØSTASJON
- BEVARINGSOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

8. FORNYELSESOMRÅDER
- NYBYGG
- UTBEDRING

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- OMMRISS PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMMRISS EKST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE SOM SKAL RIVES

Ekvidistanse 0,5 meter
MÅLESTOKK 1:500
0 10m 20m 30m

REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET OMGITT AV RÅDHUSGATA, JERNBANEALLEEN, TORGGATA OG SKOLEGATA

GNR 172, BNR 193 M.FL

REVISJONER	SAKSNR	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN			
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEIDET		10.12.99	
1. GANGSBEHANDLING	079	24.05.00	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.06.00 – 03.07.00		
2. GANGSBEHANDLING	065	23.08.00	
KOMMUNESTYRETS GODKJENNING (EGENGODKJENNING) Bystyrets behandling	040	21.09.00	

ARKITEKTENE THORENFELDT AS
FREDENSBORGV. 11 0177 OSLO
TLF 22 11 40 44 FAX 22 36 21 16

DATO. 04.05.00	SAKSNR	TEGN.NR	SAKSBEH.
SIGN.	9923	01	

Sandefjord kommune

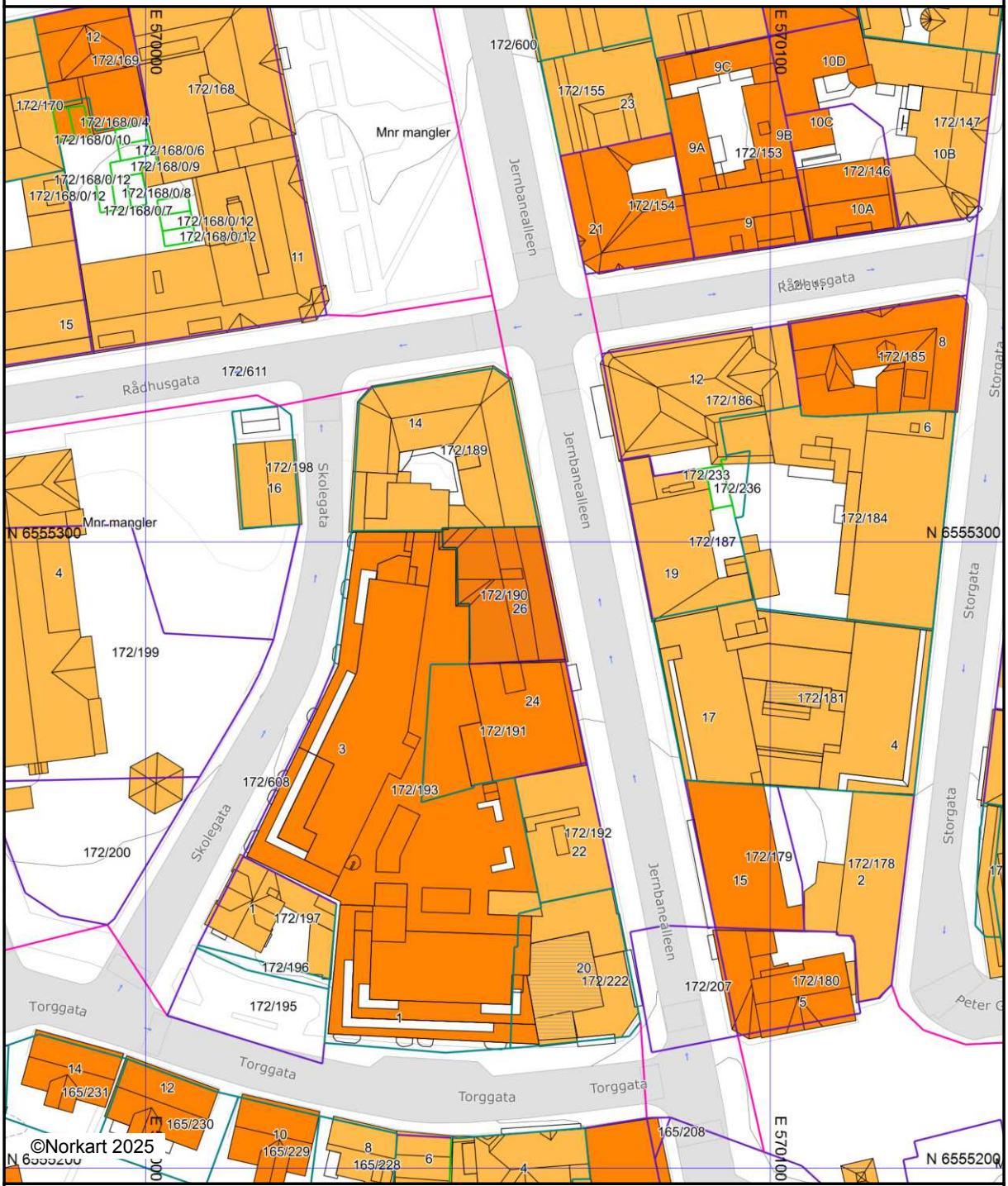
Grunnkart

Eiendom: 172/190/0/9
Adresse: Jernbanealleen 26
Utskriftsdato: 10.03.2025
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.

Sandefjord kommune

Ledningskart

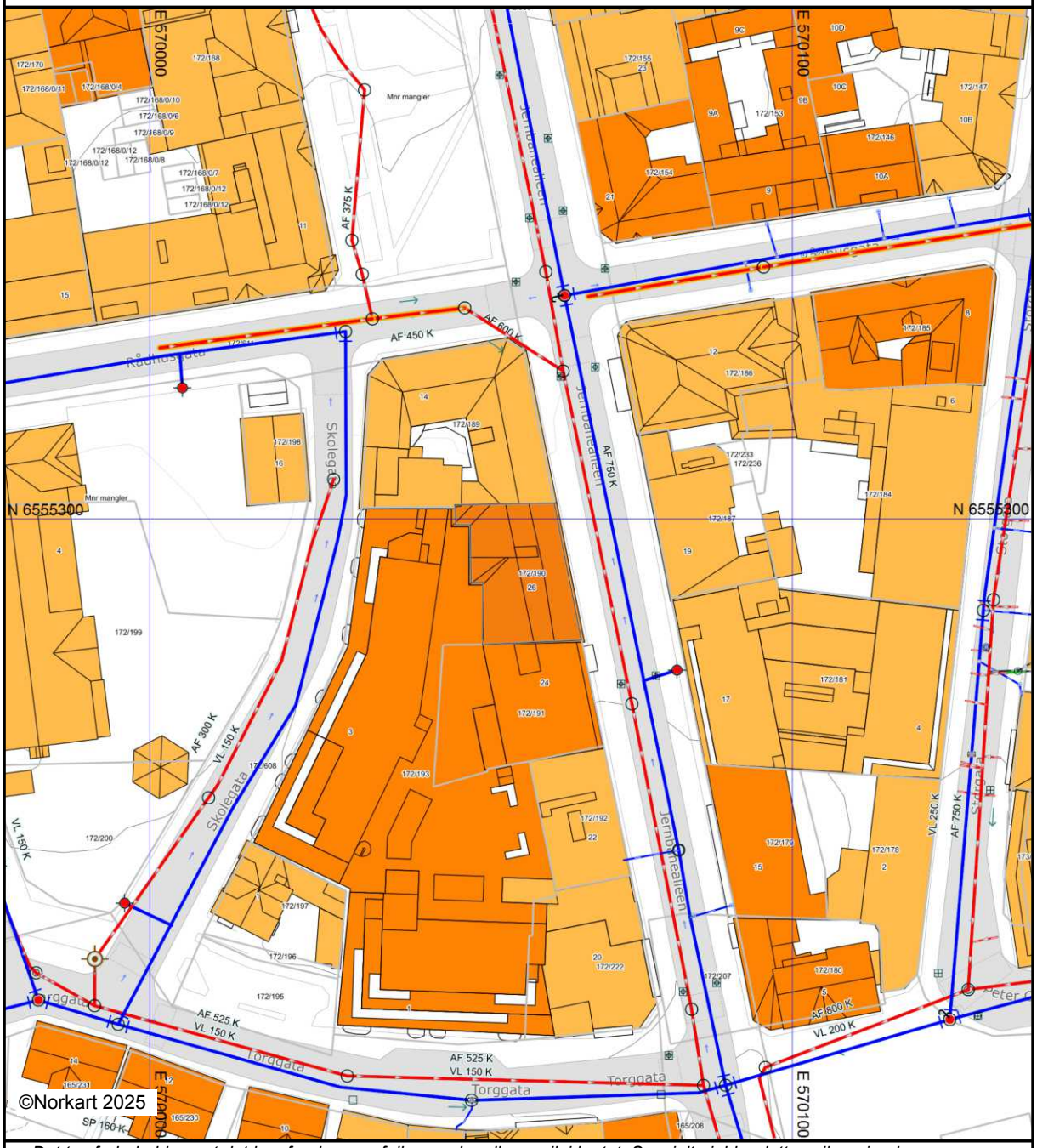
Eiendom: 172/190/0/9
Adresse: Jernbanealleen 26
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

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.

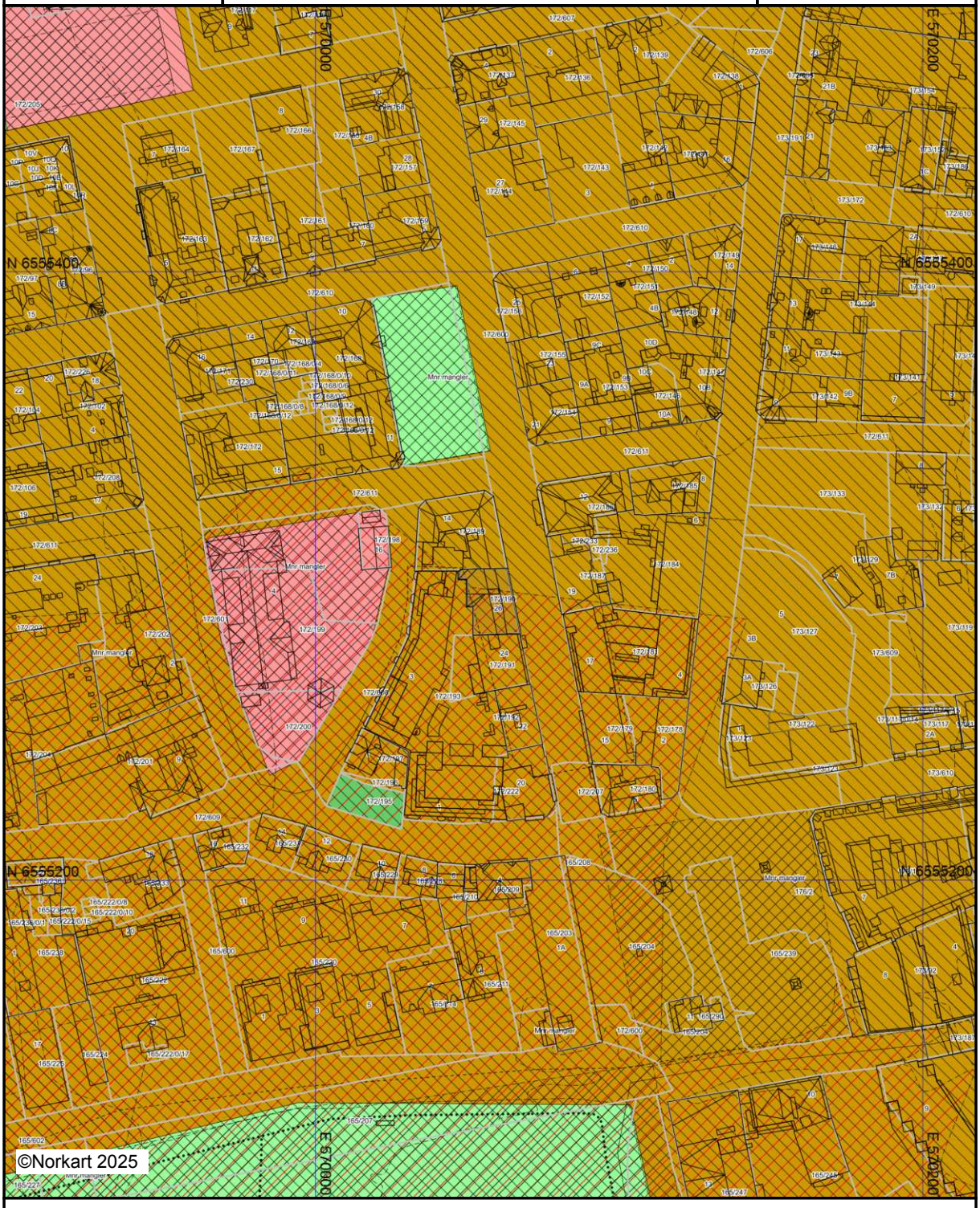
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 172/190/0/9
Adresse: Jernbanealleen 26
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

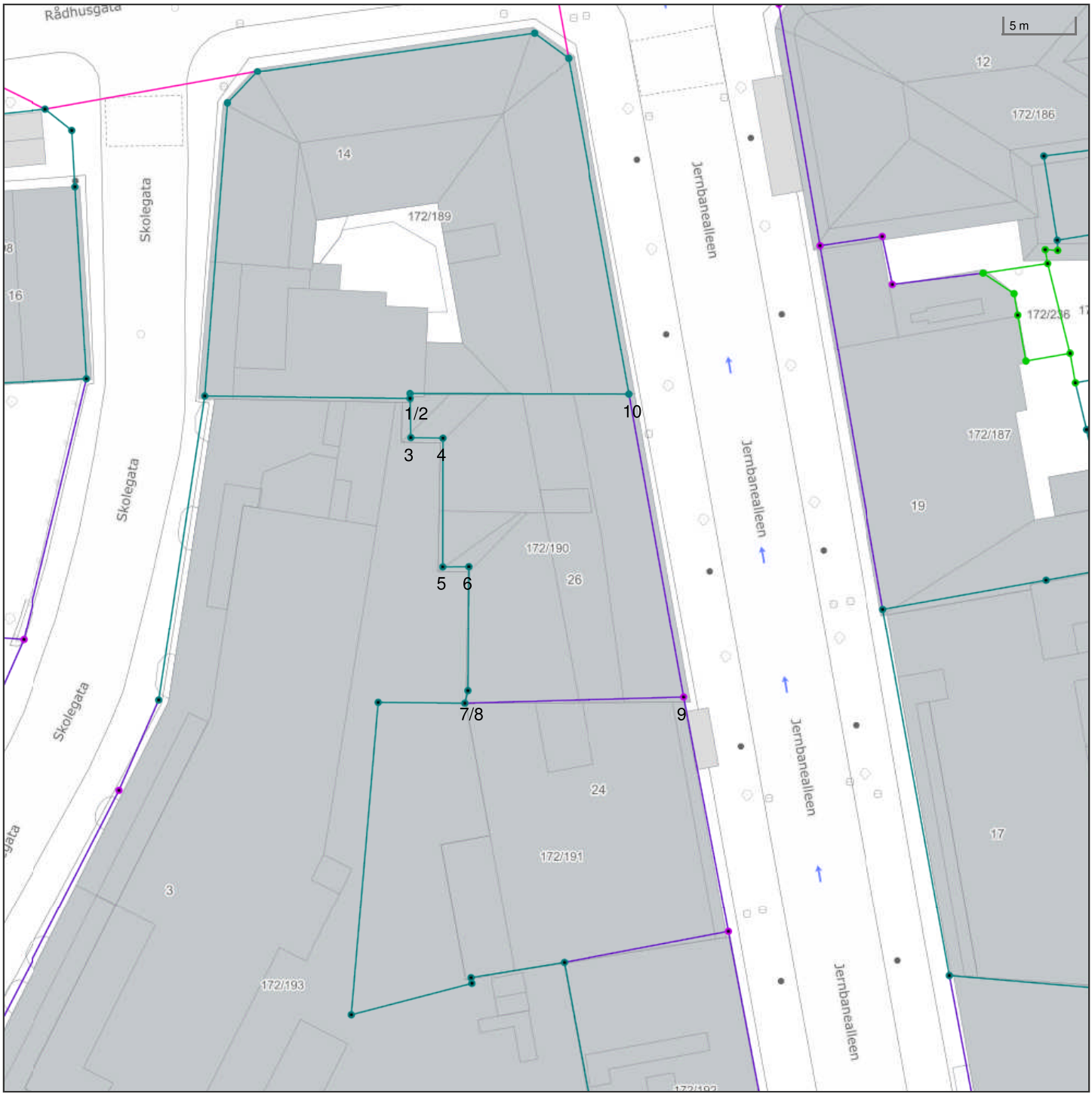
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 10.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 172/190//9



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	315,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555293,64	**Øst**	570057,71	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555302,2	570047,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	15,47	
2	6555301,85	570047,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,35	
3	6555299,11	570047,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,74	
4	6555299,11	570049,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,26	
5	6555290,09	570050,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,02	
6	6555290,14	570051,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,84	
7	6555281,39	570051,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,75	
8	6555280,5	570051,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,91	
9	6555281,22	570067,2	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,48	
10	6555302,44	570062,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	21,64	

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.01.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	79/1191	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	172/190, 172/190/0/1, 172/190/0/2, 172/190/0/3, 172/190/0/4, 172/190/0/5, 172/190/0/6, 172/190/0/7, 172/190/0/8, 172/190/0/9
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	172/190, 172/190/0/1, 172/190/0/2, 172/190/0/3, 172/190/0/4, 172/190/0/5, 172/190/0/6, 172/190/0/7, 172/190/0/8, 172/190/0/9
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			172/190, 172/190/0/1, 172/190/0/2, 172/190/0/3, 172/190/0/4, 172/190/0/5, 172/190/0/6, 172/190/0/7, 172/190/0/8, 172/190/0/9
Seksjonering Seksjonering	15.01.2004			172/190, 172/190/0/9

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JACOBSEN JASON E SCHMØDE F020191*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	JERNBANEALLEEN 26 3210 3210 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbanealleen 26	H0401	172/190/0/9	79	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jernbanealleen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3210 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	108 Sentrum	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	5 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162495674		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162495674: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbanealleen 26	H0401	172/190/0/9	79	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	0	0	0	0	0	0
H03	3	0	0	0	0	0	0
H02	3	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 172/190

Bruksnavn	JERNBANEALLEEN 26	Beregnet areal	315.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	319
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555293.64	570057.71	0	Ja	315.5	

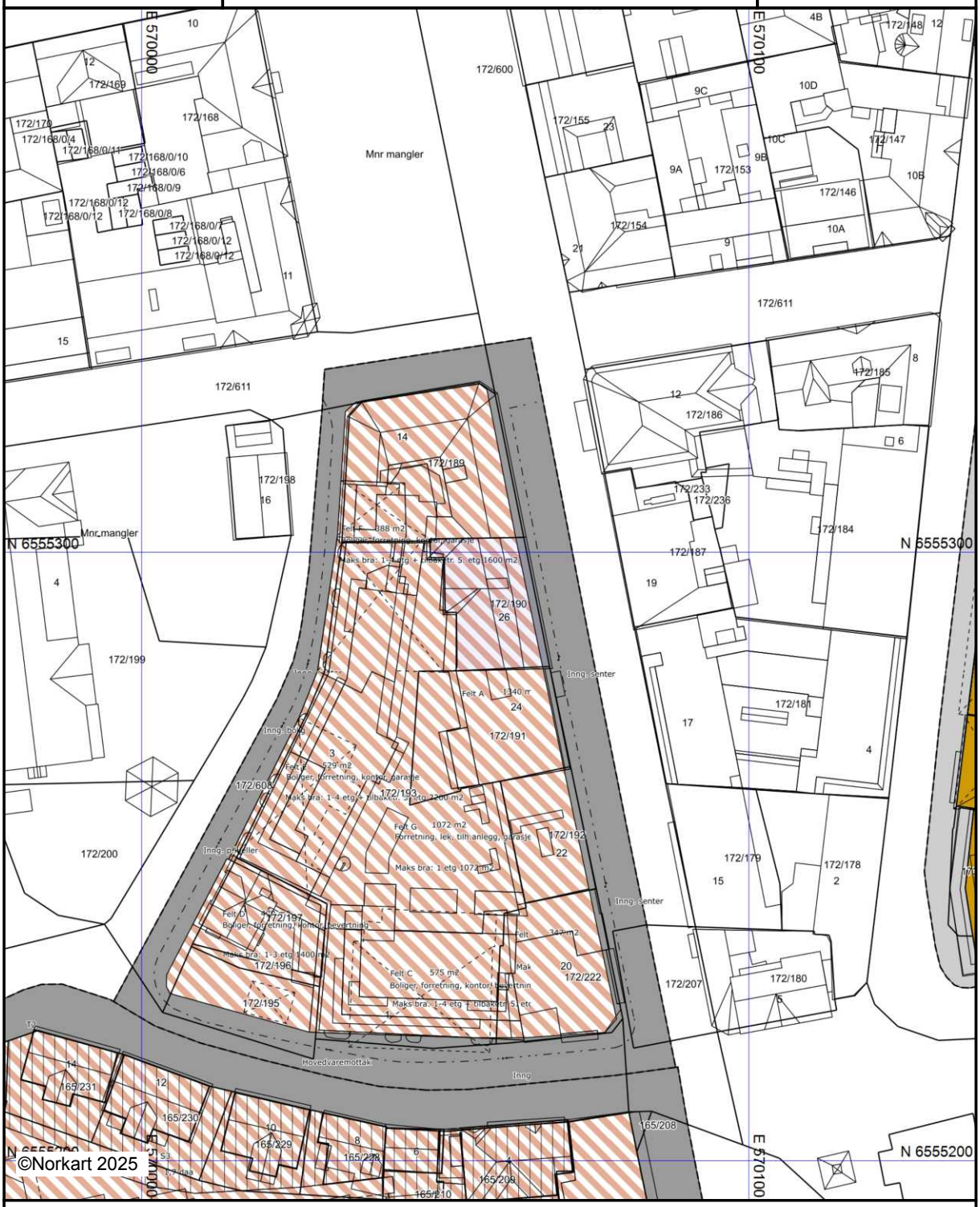
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/190/0/9
Adresse: Jernbanealleen 26
Utskriftsdato: 10.03.2025
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: 172/190/0/9
Adresse: Jernbanealleen 26
Utskriftsdato: 10.03.2025
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
Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Jernbanealleen 26, 3210 SANDEFJORD								

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** 315 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 315 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** BS
	Delareal 295 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Murbyen **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

	Delareal	315 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Byromstrategi 1
	KPBestemmelseHjemmel	innhold utbyggingsavtale
	Delareal	214 m^2
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19980005
Navn	Rådhusgata,Jernbanealléen, Torggata, Skolegata - Gnr. 172, bnr. 193 m.fl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2000
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19980005.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19980005_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Felt G **Utdyp.** Forretning/lek
	Delareal 287 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Felt A **Utdyp.** Boliger,forretning,kontor,bevertning
	Delareal 26 m^2 **Formål** Gate m/fortau

20220012 Rådhusgata 5, 7 og Storgata 9B

Det er 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.

20220007 Områderegulering for Tivolitomta og Folkets hus

Det pågår et planarbeid for Tivolitomta, gbnr 165/1 m.fl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et mulig nytt bibliotek, kulturskole og eventuelt utdanningsinstitusjoner og andre funksjoner.

Jernbanealleen 26

Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestejordet - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 1.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hjertnespromenaden Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

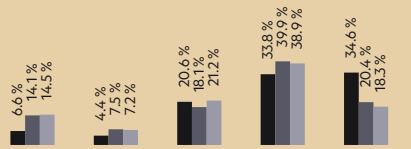
BARNEHAGER

Barnas Have (0-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	10 min 0.8 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Hvaltorvet	2 min
Kiwi Museumsgata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandefjord sentrum/Preste	4 911	1 265
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

- Egen bil
- Gående

SPORT

Byskolen ballbane	2 min
Badeparken kunstgressløkke	5 min
Pro Gym Sandefjord	6 min
EVO Sandefjord Vest	13 min

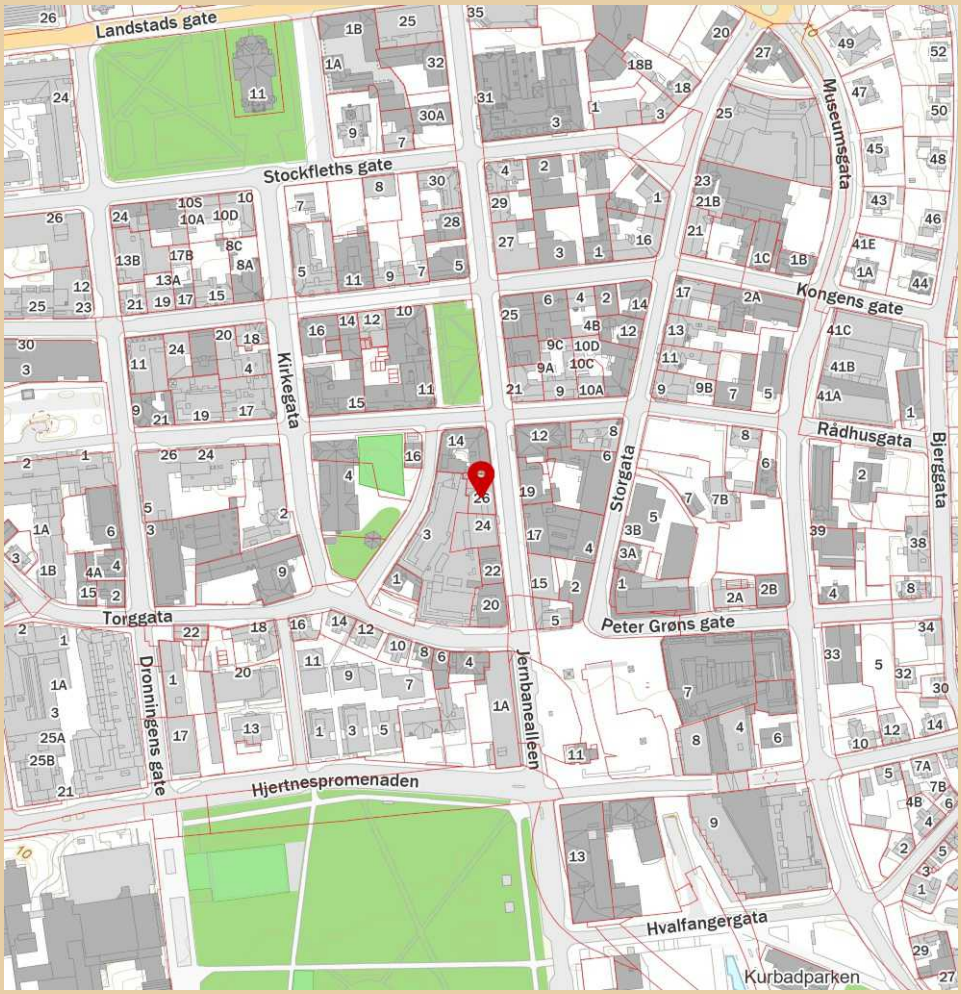
Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med 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 er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. 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 liknende 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbanealleen 26, 3210 Sandefjord
Gnr. 172, Bnr. 190, Snr. 9, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250024

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elise Graneng Olafsen

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 482 54 240

E-post: elise.graneng.olafsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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