PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

KILGATA 25 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Sameiets vedtekter

Årsregnskap 2024

Protokoll fra årsmøte 5 mai 2025

Ferdigattest

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kilgata 25 B , 3217 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 175, bnr. 39, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1437 **Referansenummer:** WK8324

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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 bygningssakyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1999.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell uteplass, bygget i impregnert treverk og fliser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue hvor det er målt 4mm avvik.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner og peisovn.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er nyere stålsluk og plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsonen har fastmontert innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Toalettrom med servant og toalett.
Det er fliser på gulv, malte flater på vegg og tak.

Tekn.-/vaskerom.
Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

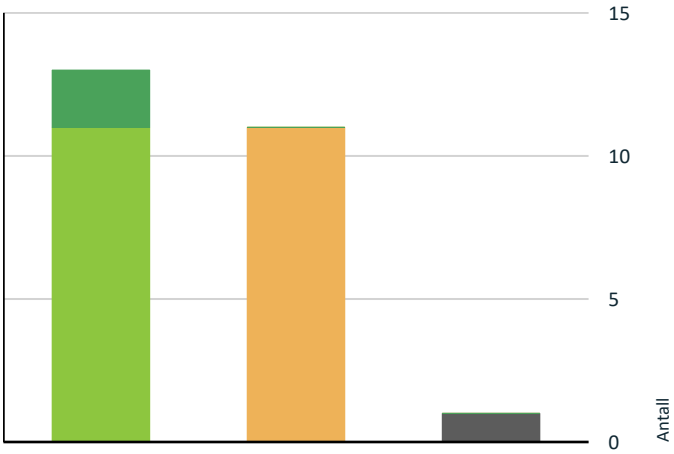
Boligbygg med flere boenheter

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

Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.
Det er stedvis oppbevart mye i boligen som hindrer takstmannen i å kunne befare alle flater i boligen, det tas derfor spesifikt forbehold om at det vil kunne være avvik som ikke er avdekket under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Tekn.-/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er ansett nødvendig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig da dørens funksjon er ivaretatt slik den fremstår under befaring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell uteplass, bygget i impregnert treverk og fliser.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må overflatene i boligen renoveres/pusses opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue hvor det er målt 4mm avvik.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner og peisovn.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsonen har fastmontert innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.
Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredning for å opprettholde forventet brukstid på innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.
Det er fliser på gulv, malte flater på vegg og tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > TEKN.-/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredning og overflater i rommet.
Rommet oppfyller ikke dagens krav om våtrom og kan ikke betraktes som ett våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/oppgradering av rommet må påregnes for å opprettholde tiltenkt funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

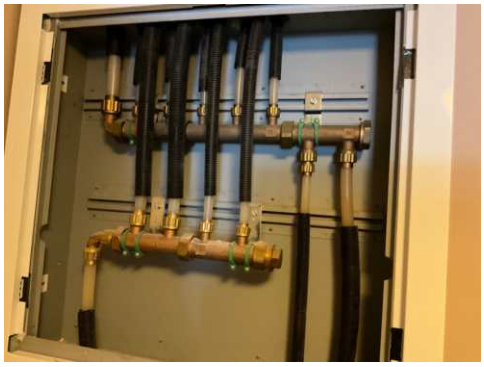
TG 2 Vannledninger

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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.

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser om at dette foreligger.

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Røykdetektorer plassert i leiligheten.

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

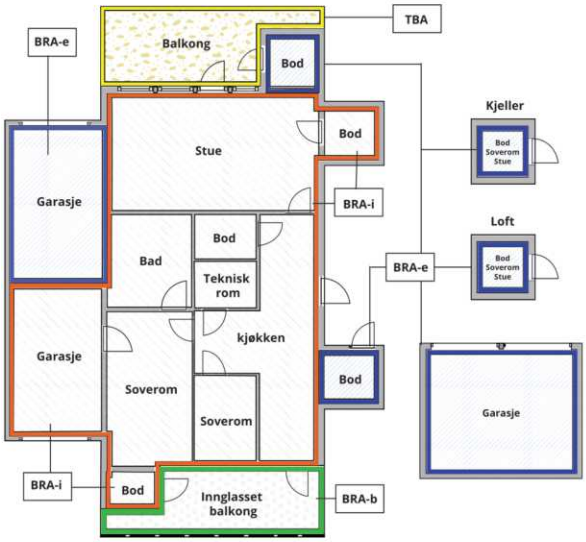
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Underetasje		2		2	
1. Etasje		5		5	
2. Etasje	98			98	96
SUM	**98**	**7**			**96**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
1. Etasje		Bod	
2. Etasje	Gang, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Tekn. -/vaskerom, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverommene oppfyller ikke krav om rømning via vindu.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	96	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	175	39		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kilgata 25 B

Hjemmelshaver
Kløve Marit Helene, Kløve Torleiv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Sandefjord.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/WK8324

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250062

Selger 1 navn
Adele Kløve

Gateadresse
Kilgata 25 B

Poststed	Postnr
Sandefjord	3217

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marit Helene og Torleiv Kløve

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250062

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 33250062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adele Kløve	8a800ad1e6c5bbd295c3 2ef73eae038f90c71f58	06.06.2025 13:15:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250062

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

INDRE HAVN
Organisasjonsnummer 987 591 544

med endringer vedtatt i Årsmøtet 5. mai 2025

§ 1 GENERELT

Eierseksjonssameiet Indre Havn, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 175, bnr. 39 i Sandefjord, består blant annet av en boligdel med bygningsmessige tilleggsarealer (boder og garasjeplasser) og en næringsdel uten bygningsmessige tilleggsarealer. Delene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta, men også å separere og klargjøre de forskjellige bruksområders interesser og behov. Se særlig nedenfor §§ 4 og 6.

Vesentlige deler av utearealene – kundeparkering for forretningene og andre, reserverte parkeringsplasser – er tillagt som tilleggsdel til og omfattes av næringsseksjonen.

Sameiet består for øvrig av fellesarealer.

§ 2 RETTSLIG RÅDIGHET

1. En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet som disponerer en bod samt en garasjeplass som tilleggsdel, slik som vist i reseksjoneringsbegjæringen for eiendommen.

   Næringsseksjonen består av de resterende sameieandeler i eiendommen, dvs. næringsarealer tilleggsdeler i form av en vesentlig del av utearealene og parkeringsplasser med angitt formål, ref. reseksjoneringsbegjæringen for eiendommen.

2. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv eller i tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen, jfr. også eierseksjonsloven § 23.

3. Eierseksjonen omfatter sameierens samtlige rettigheter og den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

   Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.

4. Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie, men styret ved forretningsfører skal holdes informert. Kortidsutleie settes til maksimum 60 dager pr. år, 30 dager sammenhengende.

5. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering og underretning til styret.

6. Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

§ 3 FAKTISK RÅDIGHET

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Brukeren må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan – eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende – føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
3. Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, altan samt rekkverk, takrenner som hører til vedkommende sameierseksjon. I tillegg kommer låser og nøkler, elbil-installasjon i garasjen, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
   Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon. Sameiet, ved styret, skal varsles om alle slike endringer og således ha separat oversikt over hvilke endringer eier kan gjøre, og styret er ansvarlig for å vedlikeholde oversikten, bilag 1.
5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan Årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjennelse. Dog skal arbeidene utføres i henhold til byggforskrifter, offentlig regelverk og ikke gå utover bærende konstruksjoner i bygget og for øvrig ikke innebære risiko for skader på andre seksjoner, tilleggsdeler eller fellesarealer.
7. Fasadeendringer, dvs. innsetting av vinduer, utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, screens, varmepumper eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret er informert. Styret kan også be om arkitektvurdering av endringen. Ved tvil og i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver, fremmes saken for Årsmøtet. Det må foreligge nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Styret og Årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonen(e) utstyrer fasadene med reklame- og markedsføringsutstyr.
8. Sameier skal gi styret adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av alle typer installasjoner.
9. Sameier plikter å påse at rømningsvei /trappeoppgang som er i tilknytning til seksjonen ikke blokkeres

§ 4 FELLESUTGIFTER

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter reglene i denne paragraf. For felles ansvar og forpliktelser hefter likevel den enkelte sameier utad pro rata i forhold til sin sameiebrøk.

2. Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet og hvis det er saklig grunnlag for det – først fordeles mellom nærings- og boligseksjonene. Mellom gruppene fordeles kostnadene etter bruk og nytte. Kostnader som ikke fornuftsmessig lar seg fordele på denne måte, fordeles etter sameiebrøken.

   Blant boligseksjonene fordeles alle utgifter som ikke har direkte relasjon til de innbyrdes verdiforhold mellom disse likt. Utgifter som er verdiavhengige; s.s. forsikring mot bygningsskade, fordeles etter sameiebrøken.

3. Eventuelle kostnader som ikke lar seg fordele etter hovedregelen i nr. 2 foran fordeles på samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken.

4. Av kostnader som ikke skal fordeles på samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken eller hvor særskilt fordeling er fastsatt, nevnes nedenfor enkelte særskilte forhold. Oppstillingen er imidlertid ikke uttømmende eller endelig, og ytterligere kan og skal komme til – jfr. hovedregelen i nr. 2 foran.

   - Kommunale avgifter:
     Belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen.

   - Utgifter til drift, reparasjon og service av heisanlegg, samt strøm til, vedlikehold og renhold av felles trappehus, ganger; og alt uteareal for boligseksjonene:
     Fordeles likt på alle boligseksjonene.

   - Utgifter til vaktmester:
     Fordeles mellom nærings- og boligseksjonene i henhold til førte timelister for faktisk medgått tid. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene med lik del på hver.

   - Utvendig vedlikehold av bygningsfasade 1. etasje fordeles mellom næringsseksjonen med 75 % og boligseksjonene med 25 % (med lik del på hver). Utvendig vedlikehold av bygningsfasade 2-5 etasje (herunder utvendig del av balkongene) fordeles på boligseksjonene med lik del på hver.

   - Utgifter til sommer- og vintervedlikehold av adkomstvei og øvrige felles trafikkarealer:
     Fordeles med 80 % på næringsseksjonen og 20 % på boligseksjonene. Intern fordeling på boligseksjonene foretas i henhold til nr. 2 ovenfor.

- Brannvarslingssentral dekkes 85% av næringsseksjon og 15% av boligsameiet
- Nødlys dekkes 60% av næringsseksjonen og 40% av boligsameiet

- Honorar til forretningsfører og revisor dekkes av boligseksjonene.
  Styret – eller hvis bemyndiget; forretningsfører – setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle arter av fellesutgifter og fordelingen av disse enten i prosent eller ved (anslått) kronebeløp på den enkelte seksjon.

  Fordelingen skal være fullt ut i samsvar med ovenstående retningslinjer, og vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.

5. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et for hver særskilt fastsatt à konto beløp. Bestemmelse om samlede og den enkelte sameiers andel av felleskostnadene treffes av styret. À konto beløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6. À konto beløpene skal betales hvert kvartal med 1/4 av den beregnede andel av årets fellesutgifter samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold mv. som faller på vedkommende sameier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente ifølge morarenteloven.

7. Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til sameierne finner således ikke sted med mindre sameiets midler overstiger enhver fornuftig avsetning til fremtidig vedlikehold. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene eller hvis Årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget – jfr. nedenfor § 7 nr. 2.3, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av à konto beløpene.

8. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle ha vært betalt, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 5 Årsmøte

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av Årsmøtet. Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte – høyst 20 – dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i

innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

2. Saker som en sameier ønsker behandlet på Årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest innen utløpet av mars.

3. Alle sameiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

   Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til sameiermøtet, og har da talerett.

4. Ekstraordinært Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære Årsmøter som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel. Bestemmelsene vedrørende ordinært sameiermøte gjelder tilsvarende.

5. Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt Årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet – jfr. nedenfor § 7 nr. 4.

§ 6 FLERTALLSKRAV

1. I sameiet har næringsseksjonen 30 stemmer mens boligseksjonene til sammen har 36 stemmer. Hver boligseksjon gir én stemme.

2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, får styret fullmakt til å avgjøre saken. Unntaket er valg til styret der stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

3. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak blant annet om:

3.1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

3.2 Salg, kjøp, bortleie eller leie av annen fast eiendom enn den enkelte seksjon, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap og fellesareal.

3.3 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

3.4 Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på sameierne på mer enn 10 % av de årlige fellesutgiftene.

3.5 Vedtektsendring.

4. Forslag og saker som i det vesentlige kun har betydning for enten næring- eller boligseksjonene må for å bli vedtatt i tillegg få minst det samme antall stemmer fra angjeldende gruppe sameiere som det som kreves for lovlig vedtak i henhold til reglene ovenfor.

5. Vedtak som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning kan ikke gjøres gjeldende uten at samtlige sameiere vedtaket kan gå ut over stemmer for eller senere godkjenner det.

§ 7 BEHANDLING I SAMEIERMØTET

1. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

2. Det ordinære Årsmøtet skal – uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen;

2.1 Behandle styrets årsberetning.
2.2 Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.
2.3 Behandle budsjett med fastsettelse av bidrag til fellesutgiftene.
2.4 Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
2.5 Velge styre.
2.6 Velge revisor (se § 11).

3. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle sameiere med kjent emailadresse med mindre sameier har bedt om utskrift. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøtet.

4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt Årsmøte til avgjørelse av forslaget.

5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 STYRET

1. Sameiet ledes av et styre på tre til fem medlemmer som ikke behøver å være sameiere og som velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges et varamedlem.

2. Valget bør, dersom det fremkommer ønsker om det, innrettes slik at både bolig- og næringsseksjonene er representert i styret.

3. Styremedlem tjenestegjør i to år. Gjenvalg kan foretas.

4. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

5. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder dersom styrets leder ikke er til stede.

6. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

7. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og referatet godkjennes i påfølgende styremøte

§ 9 STYRETS OPPGAVER

1. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

4. Bestemmelsen i § 6 nr. 5 ovenfor gjelder tilsvarende for styrets vedtak.

§ 10 FORRETNINGSFØRER

1. Sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å engasjere og/eller ansette, samt si opp forretningsfører, utarbeide instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn eller annen godtgjørelse, samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

2. Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 2 år.

§ 11 REGNSKAP OG REVISJON

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder driftsregnskap og årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene i lov om regnskapsplikt mv. av 13.05.1977 nr. 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

2. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

3. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov om revisjon og revisorer av 14.03.1964 nr. 2 gjelder så langt de passer.

§ 12 MISLIGHOLD

1. Dersom en sameier ikke betaler den fastsatte andel til driften av sameiet til fastsatt tid og for øvrig misligholder sine plikter overfor sameiet, er dette å betrakte som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke innen 14 dager etter skriftlig advarsel beriktiges. Kravet om advarsler gjelder ikke dersom sameiernes oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

2. Ved mislighold av eier, eller bruker som ikke er sameier, har sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos sameieren etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

3. Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret pålegge vedkommende sameier å selge seksjonen.

§ 13 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

1. Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2. Årsmøte eller styre eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 nr. 32 eller den lov som erstatter denne loven, kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Bilag:
1.Prinsipper for vedlikehold

Bilag 1

Prinsipp for fasadeendringer på Kilgata 25

- Beboere har kun råderett over fasaden på utsiden av egen boenhet
- Det er ikke anledning til å skifte farge på vinduer, dører, rekkverk etc.
- Beplantning i fellesarealet er sameiets eiendom, uavhengig av hvem som i sin tid finansierte beplantningen, f.eks. hekker rundt terrasser. Sameiet tar ansvaret for vedlikeholdet, og det er ikke anledning til å skifte hekk uten godkjennelse fra styret, men sameiet tar i så tilfelle kostnadene.
- Dersom noen ønsker å utføre større eller mindre endringer, har beboer opplysningsplikt overfor styret. Dette gjelder også dersom endringen står på listen over «godkjente» endringer. På denne måten reduserer vi risikoen for misforståelser og sikrer at sameiet har oversikt over hva som gjøres med bygg og utearealer.
- Styret kan pålegge beboere å søke kommunen om tillatelse til fasadeendring, og det skal i så fall legges frem skriftlig tilbakemelding fra kommunen før videre prosess.
- Godkjennelse fra kommunen er ikke tilstrekkelig grunnlag for å utføre endringer. Styret beslutter om saken skal legges frem for årsmøte, fortrinnsvis etter en høringsrunde blant de som blir direkte berørt av endringen.
- Dersom endringen er søknadspliktig, må saken fremmes for årsmøtet som eventuelt gir endelig godkjennelse

Endringer som anses å være «godkjente», men med opplysningsplikt

- Senke rekkverk på veranda
- Male tak under veranda – NB! Merk fargevalg
- Skifte dekke på veranda
- Sette glass bak spiler i rekkverk
- Takrenner på veranda – NB! Merk overflatebehandling
- Markiser, screens og persienner – merk farge
- Varmepumper kan monteres, men ønsket må gjennom en godkjenningsprosess der gjenboere skal bli hørt

Kostnadsdekning ved vedlikehold

Det har ikke vært klare og entydige rammer for hva sameiet skal dekke av vedlikehold og hva den enkelte sameier selv må dekke. Sameiet dekker kostnader der det har vært uklarheter, men fra og med årsmøtet 2020 dekkes kostnadene i tråd med nedenstående prinsipper.

Eier

- Vinduer og verandadører, inklusiv beslag og tetninger.
- Dekke på verandaer samt tetting av veranda, inklusiv beslag og tetting mot yttervegger
- Maling av vinduer med enkel tilgang (f.eks. fra atrium, veranda)
- Eventuelle takrenner på veranda
- Vifte og ventilasjon i leiligheten

Sameiet

- Alle fellesområder ute og inne, inklusiv ytterdører til fellesområder
- Tak og yttervegger samt nedløp
- Utvendig maling av vinduer som ikke er lett tilgjengelig
- Pipeløp, vifter for pipe, og utløp for ventilasjon

Årsregnskap 2024
Eierseksjonssameiet Indre Havn

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 591 544

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAM EIET INDRE HAVN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 692 228	1 040 698
Sum driftsinntekter		**1 692 228**	**1 040 698**
Annen driftskostnad		1 516 944	1 046 310
Sum driftskostnader		**1 516 944**	**1 046 310**
Driftsresultat		**175 284**	**-5 612**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad		175 284	-5 612
Årsresultat	**1**	**175 284**	**-5 612**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		175 284	-5 612
Sum overføringer		**175 284**	**-5 612**

BALANSE

EIERSEKSJONSSAM EIET INDRE HAVN

EIENDELER	Note	2024	2023
OM LØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		42 224	37 472
Sum fordringer		**42 224**	**37 472**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	588 067	395 784
Sum omløpsmidler		**630 291**	**433 256**
Sum eiendeler		**630 291**	**433 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		561 813	386 529
Sum opptjent egenkapital		**561 813**	**386 529**
Sum egenkapital	**1**	**561 813**	**386 529**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 693	22 877
Annen kortsiktig gjeld		15 785	23 850
Sum kortsiktig gjeld		**68 478**	**46 727**
Sum gjeld		**68 478**	**46 727**
Sum egenkapital og gjeld		**630 291**	**433 256**

Styret i Eierseksjonssameiet Indre Havn

Jørgen Einerkjær styreleder	Gjert-Rune Johansen styremedlem	Boye Pettersen styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	386 529	386 529
Årets resultat	175 284	175 284
Pr 31.12.2024	**561 813**	**561 813**

Note 2 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

RESULTATREGNSKAP - ARBEIDSREGNSKAP 2024

EIERSEKSJONSSAM EIET INDRE HAVN

		I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER							
10	**Salgsinntekt**						
3100	Inntekt felleskostnader	-1 024 698	-557 400	0	0	-557 400	467 298
3120	Inntekt vaktmestertillegg	-16 000	-16 000	0	0	-16 000	0
3125	Inntekt eierskiftegebyr	0	-1 500	0	0	-1 500	-1 500
3126	Andre inntekter	0	-20 000	0	0	-20 000	-20 000
3200	Salgsinnt. handelsv. utenf.omr.	0	-1 097 328	0	0	-1 097 328	-1 097 328
		-1 040 698	**-1 692 228**	**0**	**0**	**-1 692 228**	**-651 530**
19	**Sum driftsinntekter**	**-1 040 698**	**-1 692 228**	**0**	**0**	**-1 692 228**	**-651 530**
70	**Annen driftskostnad**						
6340	Strøm/nettleie	128 689	112 962	0	0	112 962	-15 727
6360	Renhold	39 750	41 750	0	0	41 750	2 000
6361	Vaktmestertjenester	93 442	36 194	0	0	36 194	-57 248
6420	Leie datasystemer	0	5 845	0	0	5 845	5 845
6510	Kjøp av utstyr/verktøy	4 767	579	0	0	579	-4 188
6520	Snørydding/strøing	12 843	17 714	0	0	17 714	4 870
6554	TV-kanaler/bredbånd	137 809	137 808	0	0	137 808	-1
6561	Lyspærer/lysrør m.v.	249	140	0	0	140	-109
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	246 940	849 938	0	0	849 938	602 999
6601	Anleggsgartner	43 286	22 150	0	0	22 150	-21 136
6602	Internkontroll elektro	14 820	7 375	0	0	7 375	-7 445
6603	Rep/vedl. utearealer	5 378	23 004	0	0	23 004	17 626
6605	Rep/vedlikehold/ anskaffelser b	25 712	2 250	0	0	2 250	-23 462
6607	Rep. og vedlikehold lås, beslag	1 647	15 577	0	0	15 577	13 930
6610	Blomster,pynt,div.fellesareale	2 003	5 204	0	0	5 204	3 201
6620	Service/vedlikehold heis	89 137	28 656	0	0	28 656	-60 481
6621	Heisalarm	9 987	10 383	0	0	10 383	396
6622	Service/vedlikehold garasjeport	12 946	12 221	0	0	12 221	-725
6623	Serviceavt. sprinkleranl. garas	29 855	9 559	0	0	9 559	-20 296
6626	Heiskontroll	0	15 200	0	0	15 200	15 200
6690	Rep. og vedlikehold gressklippe	3 096	5 744	0	0	5 744	2 648
6700	Regnskapshonorar	54 607	56 017	0	0	56 017	1 410
6800	Kontorrekvisita	379	4 572	0	0	4 572	4 193
6940	Porto	150	421	0	0	421	271
7420	Blomster/gaver/oppmerksomheter	1 455	1 649	0	0	1 649	195
7500	Forsikringspremie	77 595	80 679	0	0	80 679	3 084
7720	Sameiermøter/fellesarrangement	4 229	8 242	0	0	8 242	4 014
7740	Øredifferanser	0	-5	0	0	-5	-5
7770	Bank og kortgebyrer	2 596	5 115	0	0	5 115	2 518
7771	Øreavrunding	1	-1	0	0	-1	-1
7790	Diverse utgifter	2 945	0	0	0	0	-2 945
		1 046 310	**1 516 944**	**0**	**0**	**1 516 944**	**470 634**
79	**Sum driftskostnader**	**1 046 310**	**1 516 944**	**0**	**0**	**1 516 944**	**470 634**
80	**Driftsresultat**	**5 612**	**-175 284**	**0**	**0**	**-175 284**	**-180 896**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER							
160	Resultat før skattekostnad	5 612	-175 284	0	0	-175 284	-180 896
280	**Årsresultat**	**5 612**	**-175 284**	**0**	**0**	**-175 284**	**-180 896**
OVERFØRINGER							
320	**Avsatt til annen egenkapital**						
8968	Overføringer udisponert vinning	-5 612	0	175 284	0	175 284	180 896
		-5 612	**0**	**175 284**	**0**	**175 284**	**180 896**
350	**Sum overføringer**	**-5 612**	**0**	**175 284**	**0**	**175 284**	**180 896**

BALANSE - ARBEIDSREGNSKAP 2024

EIERSEKSJONSSAM EIET INDRE HAVN

		I fjor	Inng	Debet	Kredit	Endelig	Endring
EIENDELER							
OMLØPSMIDLER							
FORDRINGER							
615	**Andre kortsiktige fordringer**						
1743	Forskuddsbetalt forsikring	37 472	42 224	0	0	42 224	4 752
		37 472	**42 224**	**0**	**0**	**42 224**	**4 752**
625	**Sum fordringer**	**37 472**	**42 224**	**0**	**0**	**42 224**	**4 752**
655	**Bankinnskudd, kontanter o.l.**						
1920	Bankinnskudd - konto 1506.03.54	395 784	588 067	0	0	588 067	192 283
		395 784	**588 067**	**0**	**0**	**588 067**	**192 283**
660	**Sum omløpsmidler**	**433 256**	**630 291**	**0**	**0**	**630 291**	**197 035**
665	**Sum eiendeler**	**433 256**	**630 291**	**0**	**0**	**630 291**	**197 035**
EGENKAPITAL OG GJELD							
EGENKAPITAL							
OPPTJENT EGENKAPITAL							
695	**Annen egenkapital**						
2050	Sameiets egenkapital	-386 529	-386 529	0	175 284	-561 813	-175 284
		-386 529	**-386 529**	**0**	**175 284**	**-561 813**	**-175 284**
705	Udisponert resultat	0	-175 284	175 284	0	0	0
710	**Sum opptjent egenkapital**	**-386 529**	**-561 813**	**175 284**	**175 284**	**-561 813**	**-175 284**
715	**Sum egenkapital**	**-386 529**	**-561 813**	**175 284**	**175 284**	**-561 813**	**-175 284**
GJELD							
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER							
KORTSIKTIG GJELD							
780	**Leverandørgjeld**						
2400	Leverandørgjeld	-22 877	-52 693	0	0	-52 693	-29 816
		-22 877	**-52 693**	**0**	**0**	**-52 693**	**-29 816**
800	**Annen kortsiktig gjeld**						
2960	Annen påløpt kostnad	-23 850	-15 785	0	0	-15 785	8 065
		-23 850	**-15 785**	**0**	**0**	**-15 785**	**8 065**
810	**Sum kortsiktig gjeld**	**-46 727**	**-68 478**	**0**	**0**	**-68 478**	**-21 751**
820	**Sum gjeld**	**-46 727**	**-68 478**	**0**	**0**	**-68 478**	**-21 751**
850	**Sum egenkapital og gjeld**	**-433 256**	**-630 291**	**175 284**	**175 284**	**-630 291**	**-197 035**

Protokoll fra årsmøte i eierseksjonssameiet Kilgata 25 – 5. mai 2025

1. Beredskap

Beredskapskoordinator Thor Thorød fra Sandefjord kommune presenterte kommunens beredskapsarbeid i korte trekk, og styret vil diskutere hvordan sameiet kan bidra med tiltak som med fordel kan være felles for beboerne

Ordinært årsmøte

27 stemmeberettigede beboere var til stede, og 1 var representert gjennom fullmakt, dvs. totalt 28 stemmer. Sameiets leder Jørgen Einerkjær ønsket velkommen og ledet møtet. Det var ingen bemerkninger til innkalling. Det ble under møtet påpekt at selv om tidspunkt for utsendelse av sakspapirer var i tråd med vedtektene, kom de for sent til at det er mulig med gode saksforberedelser blant beboerne. Det tar styret til etterretning. Møtet ble erklært for lovlig satt, og følgende saker ble behandlet:

2. Styrets årsberetning

Det var ingen kommentarer til den kortfattede årsberetningen som så ble godkjent.

3. Godkjenning av regnskap 2024 og budsjett for 2025

Hovedlinjene i regnskap og budsjett ble gjennomgått og godkjent, og underskrevet regnskap er vedlagt.

4. Saker fra 2024 og hittil i 2025

Det er gjennomført flere tiltak enn det som har vært vanlig de senere årene pga. bedre økonomi, se utsendt saksdokument.

5. Rapport fra vedlikeholdsgruppene

- Einar er godt fornøyd med den stabile gruppen som håndterer søppelkasser
- Eilef opplever at de som står for snømåking, fungerer greit, og ved sterkt snøfall er det flere som bidrar
- Boye administrerer gruppen for uteanlegg og synes det fungerer godt og i henhold til forventningene
- Rutt presenterte oppgaver og oppgavefordeling i trivselsgruppen som bærer sitt navn med rette

6. Nye saker for årsmøtet

Fellesutgifter

Styret hadde i sakspapirene anbefalt å øke felleskostnadene med konsumprisindeksen på 3% inneværende år, mens Jan Roaldset presenterte et ønske om en mer substansiell økning for å bygge opp en buffer og unngå ekstra innbetalinger ved behov. Med bakgrunn i bl.a. at økonomien er bedret gjennom fjoråret, ble styrets forslag bifalt med 18 mot 9 stemmer.

Felleskostnadene øker dermed med 3%, ca. kr. 1200 pr. år f.o.m. juli.

GR 1

Internkontroll
Styrets overordnede sjekkliste for internkontroll var sendt ut med sakspapirene og kort gjennomgått i møtet uten kommentarer.

Fremtidig vedlikehold av bygg og verandaer
Basert på ulike innspill hadde styret snudd i sin oppfatning av sameiets ansvar bl.a. for verandaer, men dette synes ble imøtegått gjennom et omfattende dokument som Jan Roaldset gikk gjennom i detalj i møtet siden dette var kommet eierne i hende kort tid før møtet. Det er full enighet i sameiet om at lovverk skal følges, og styret fikk i oppgave å engasjere et advokatfirma slik at vi kan ha et felles dokument å ta utgangspunkt i når vedtektene endres. Målet er å få dette på plass til et ekstraordinært sameiermøte i høst.

Avtale med Sandefjord bredbånd
Det er fremmet ønske om å få på plass en mer moderne plattform for TV og internett, men siden dette blir vesentlig dyrere, så årsmøtet ingen grunn til å gå bort fra den litt foreldede plattformen vi har så lenge den eksisterer. Det er mulig å få tilleggsløsninger på denne plattformen, og de som ønsker dette, kan enten ta kontakt med Sandefjord bredbånd eller Eilef/Jørgen.

7. Innkomne saker

- Det var kommet inn følgende saker til årsmøtet:
- Sameiets ansvar for beredskap – behandlet i eget punkt
- Alternativ IT-løsning – behandlet i eget punkt
- Økning av sameiets økonomiske buffer – behandlet i eget punkt
- Motforestillinger til styrets forslag om vedlikeholdsansvar – behandlet i eget punkt
- Forslag om innleie av forretningsfører
  Det er ønske om en mer profesjonell håndtering av sameiet, og styret fikk aksept for å gjennomføre et møte med USBL for å få oversikt over muligheter og kostnader.

8. Endring av vedtekter

Det var ingen innsigelser til tillegg i vedtektenes § 4 FELLESUTGIFTER, pkt. 4,
som blir som følger:

- Brannvarslingssentral dekkes 85% av næringsseksjon og 15% av boligsameiet
- Nødlys dekkes 60% av næringsseksjonen og 40% av boligsameiet

Nye vedtekter vil bli sendt ut sammen med protokollen. Vedtektene blir også endret som følge av den juridiske betenkninger om sameiets ansvar for vedlikehold.

9. Investeringer og vedlikehold for 2023

Styret ble minnet om at skifte av vinduer må med på listen over vedlikeholdsbehov. Første oppgave er å utbedre innkjørsel som er i ferd med å sige ut. Dette innbefatter også varig tetting inn mot bygningskropp for å unngå synkehull slik vi har utbedret ved veggen ut mot sjøen.

GR 7

10. Valg av styre og valgkomité

Valgkomitéens forslag til et styre bestående av 5 medlemmer ble godkjent, og medlemmene valgt ved akklamasjon

- Styreleder Jørgen Einerkjær for ett år
- Styremedlemmer Boye Pettersen og Vigdis Fiksdal for 2 år
- Kristin Thorsen og Thorvald Skjelbred sitter begge ett år til

Valgkomitéen, Eli Bjerva og Martin Kristoffersen, ble valgt ved akklamasjon

11. Representant til å skrive under protokoll fra årsmøtet

Gunn Reese ble valgt

Møtet ble hevet 20.15

Sandefjord 7/5-2025

Jørgen Einerkjær

Styreleder

Gunn Reese

Beboer

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygningsseksjonen**
Saksbehandler: Kaare Jansen
Direkte innv.: 33416372

Vestfold Prosjektutvikling A/S
Postboks 430 Sentrum

3101 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		07/3241-2/GNR 175/39, 40, 116	16.07.2007

INDRE HAVN EIENDOM - KILGATA 25 - GNR 175/39, 40, 116
FERDIGATTEST

Arbeidets art: Forretninger, kontor, garasje og boliger

Ansvarshavende: Petter Kristiansen AS Boks 94, 3170 Sem

Tiltakshaver: Kilgaten 25 v/Speed Invest

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 er anmodet om ferdigattest. Det skal ikke være funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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.

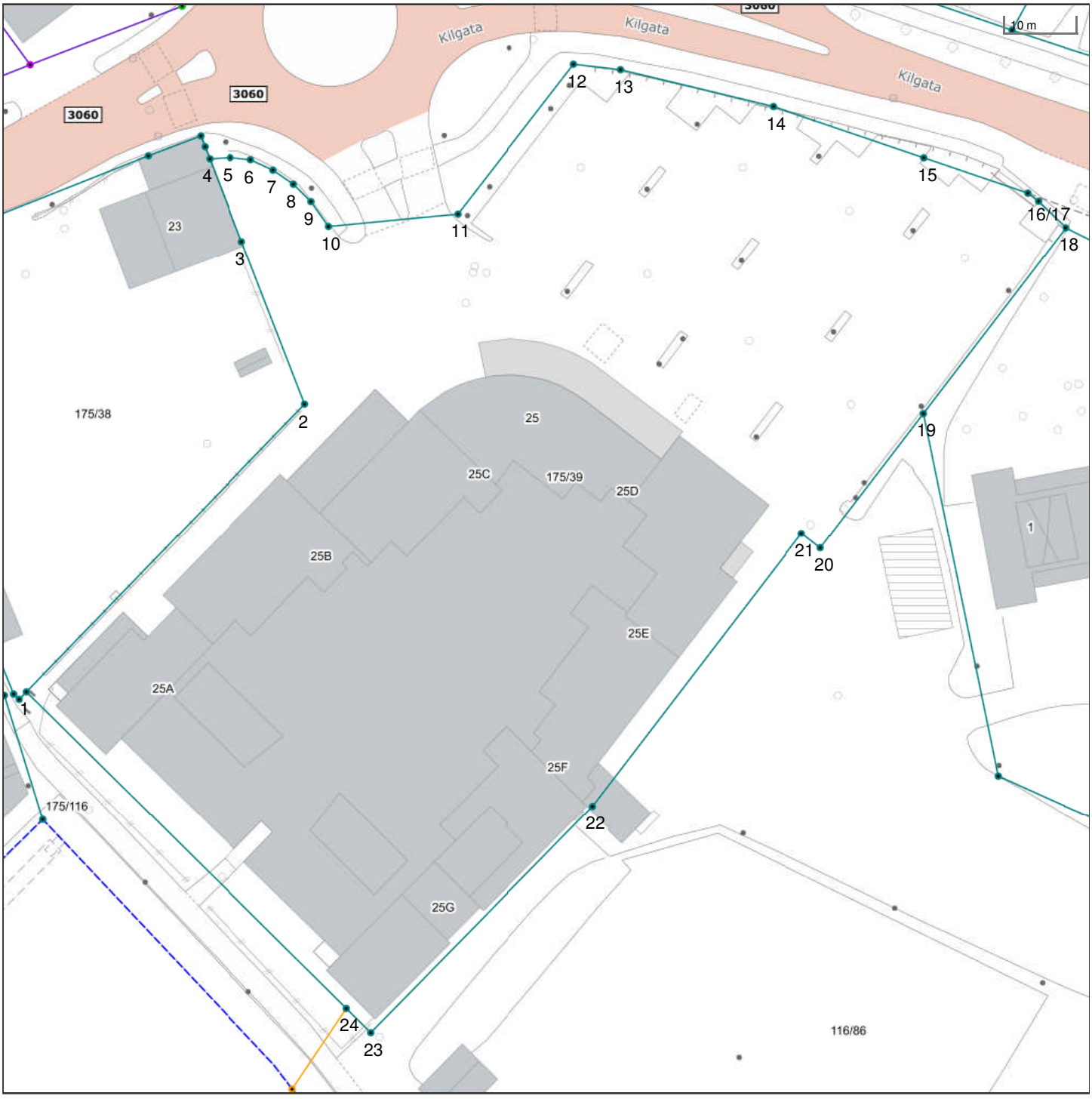
Hans Øvrum
Teknisksjef

Kaare Jansen
Avd.ing.

Kopi til: Søndre Viken Eiendomspartner AS Postboks 430, 3101 Tønsberg

Utskriftsdato: 13.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 175/39//8



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 756,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554928,96	**Øst**	571051,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554908,18	570982,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,33	
2	6554949,33	571020,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,32	
3	6554971,99	571011,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,50	
4	6554983,52	571006,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,46	
5	6554983,75	571009,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
6	6554983,51	571012,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
7	6554982,11	571015,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
8	6554980,2	571018,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
9	6554977,81	571021,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
10	6554974,37	571023,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
11	6554976,44	571041,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,33	
12	6554997,73	571057,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,60	
13	6554997,08	571064,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68	
14	6554992,33	571086,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,15	
15	6554985,55	571107,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,43	
16	6554980,88	571122,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,47	
17	6554979,77	571123,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
18	6554976,11	571127,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
19	6554949,63	571108,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,95	
20	6554930,47	571093,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,84	
21	6554932,47	571091,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
22	6554893,59	571062,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,37	
23	6554861,23	571031,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,61	
24	6554864,57	571028,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	

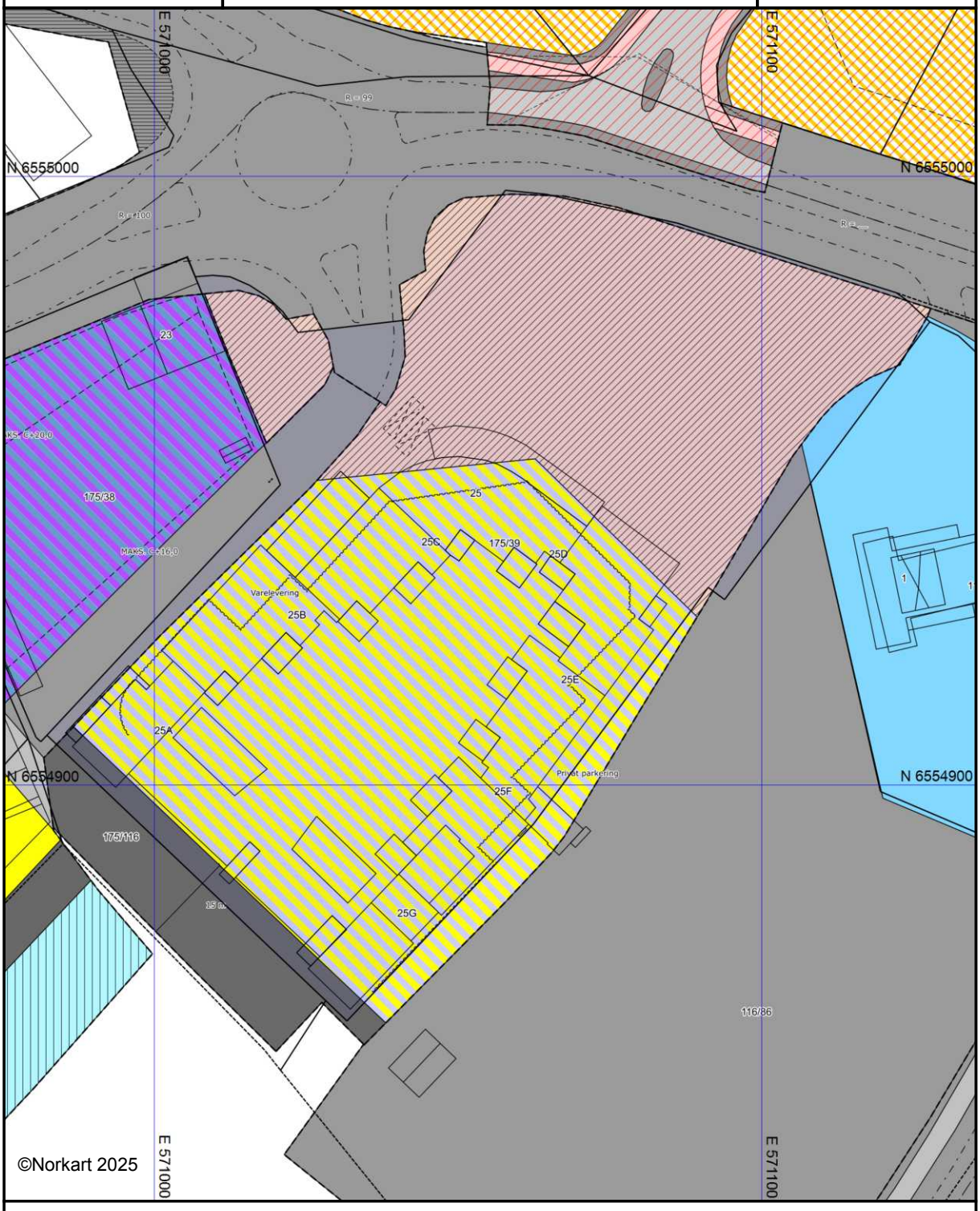
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 175/39/0/8
Adresse: Kilgata 25B
Utskriftsdato: 13.05.2025
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.

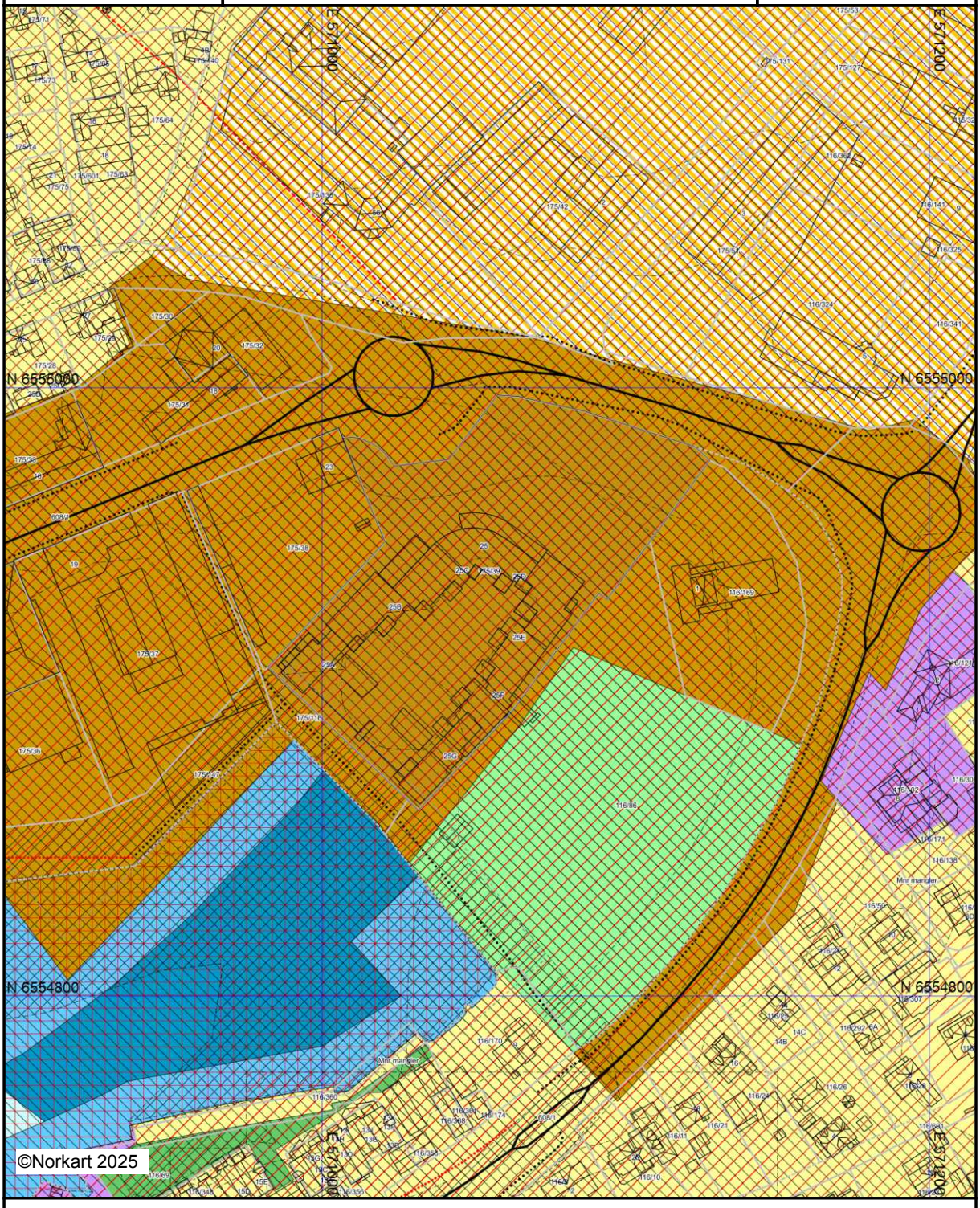
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 175/39/0/8
Adresse: Kilgata 25B
Utskriftsdato: 13.05.2025
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.

Kilgata 25B

Nabolaget Gamlebyen/Grønli - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	12 min 1 km	
Skagerak International School (1-1... 237 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km	
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km	
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km	
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km	
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Indre havn Linje 03, 161, 168, 172	2 min 0.1 km	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	14 min	

BARNEHAGER

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5... 18 barn	9 min 0.7 km	
Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km	
Skagerak International School bhg.... 24 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Indre Havn	1 min
Rema 1000 Sandefjord	4 min

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	14 min
Apotek 1 Indre Havn	4 min
Sandefjord Vinmonopol	13 min

SPORT

Breili Løkka	7 min
Gokstad skole	10 min
Fresh Fitness Sandefjord	3 min
EVO Sandefjord Øst	7 min

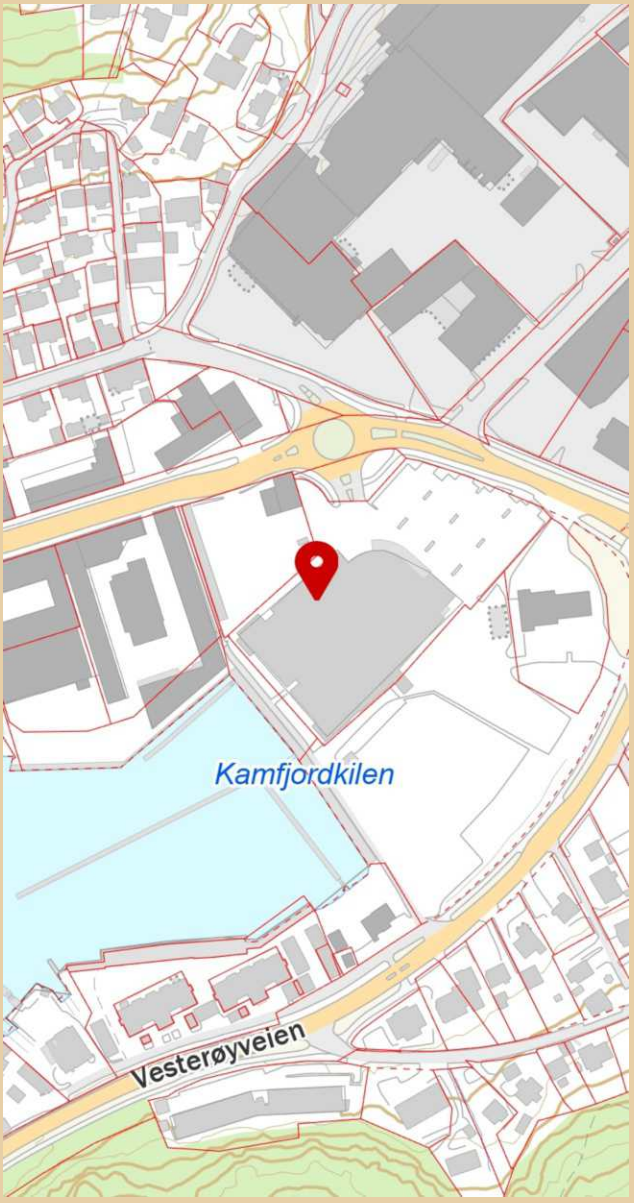
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Kilgata 25 B, 3217 Sandefjord
Gnr. 175, Bnr. 39, Snr. 8, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250062

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elin Tveter

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 950 77 227

E-post: elin.tveter@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.
