PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

VERADAMMEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest

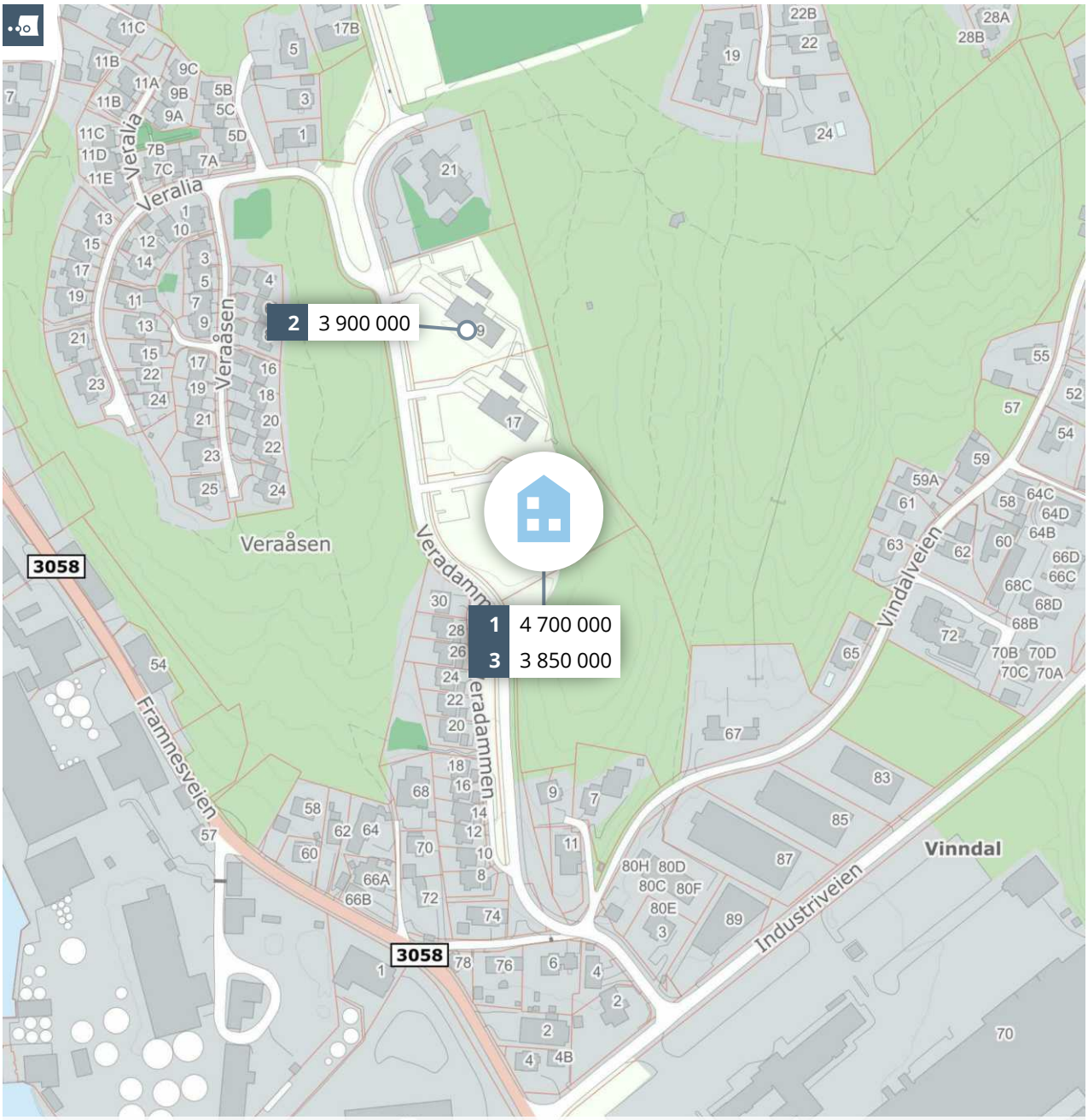
Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering
VERADAMMEN 15

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 07.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elise Graneng Olafsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Veradammen 15, 3219 SANDEFJORD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 112 BNR 652 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS VERA

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	73 148
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veradammen 15 74 m² 2021	4. etg	2 sov	17.01.2023	4 740 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**63 514**
2	Veradammen 19 51 m² 2023	5. etg	1 sov	20.11.2024	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**76 471**
3	Veradammen 15 54 m² 2021	2. etg	1 sov	23.05.2025	3 800 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**71 296**

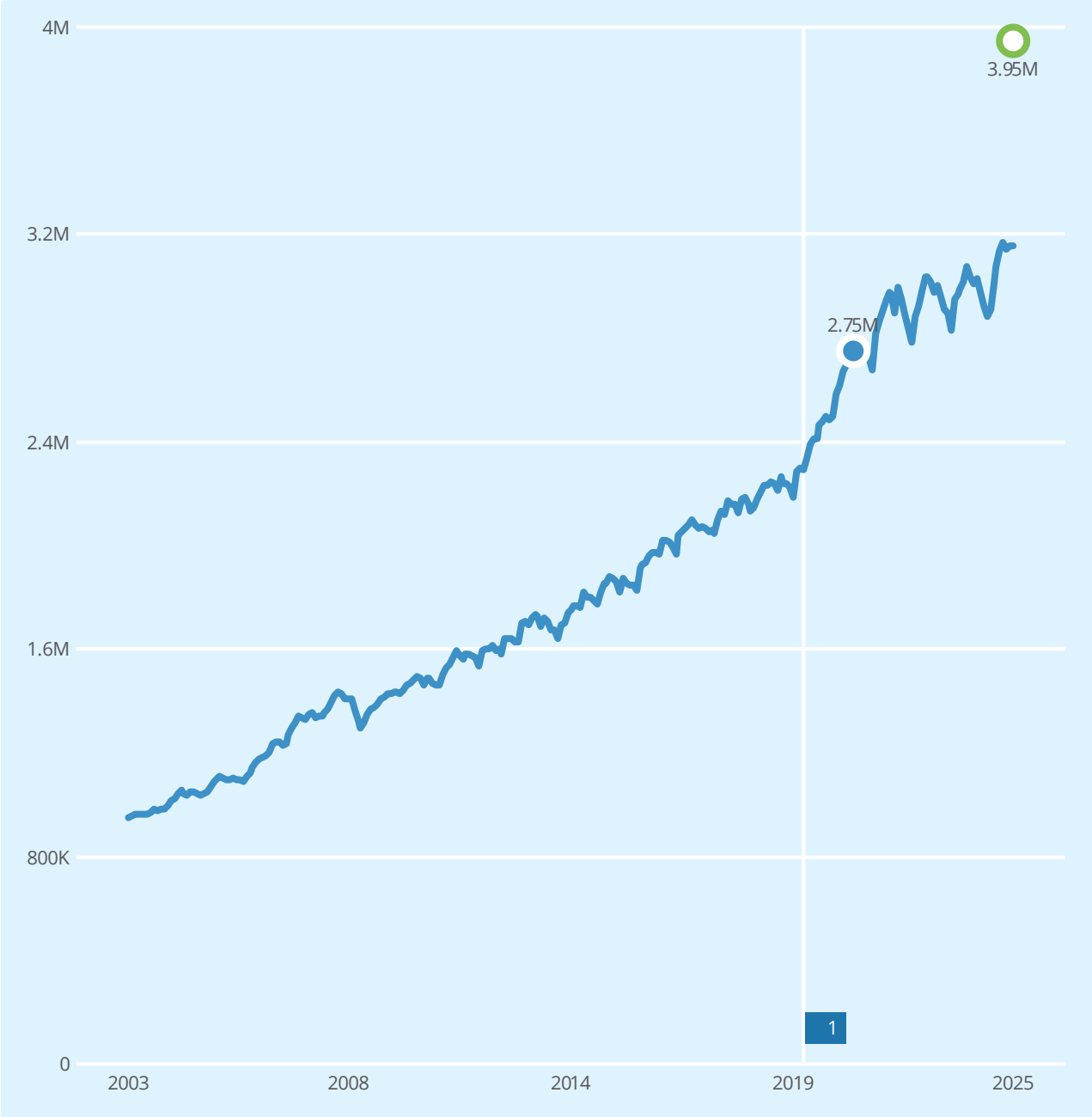
Lekker selveierleilighet med en attraktiv beliggenhet på Vesterøya. Leiligheten har panoramautsikt over havet, gode solforhold og en innbydende uteplass med god plass til møblering. Det er parkering i kjeller, bygget har heis, og oppbevaring i bod både i kjeller og i leiligheten. Leiligheten fremstår som ny, da den ble bygget i 2021, og har en moderne standard. Det er gjort tilvalg på gulv, fliser bad, skap i gang, benkeplate, dører og en walk-in garderobe på soverommet. Det er et soverom, stue/kjøkken, gang, bad og bod i leiligheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

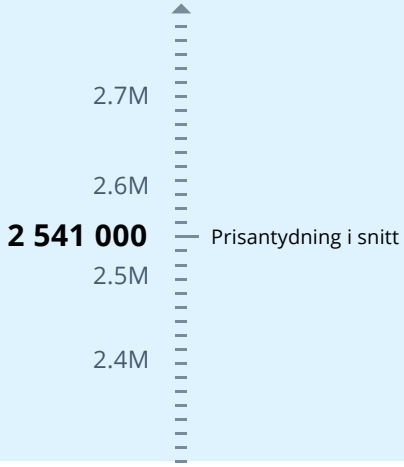
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2021		04.06.2021	-	2 750 000	-	2 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i 3219 SANDEFJORD nå

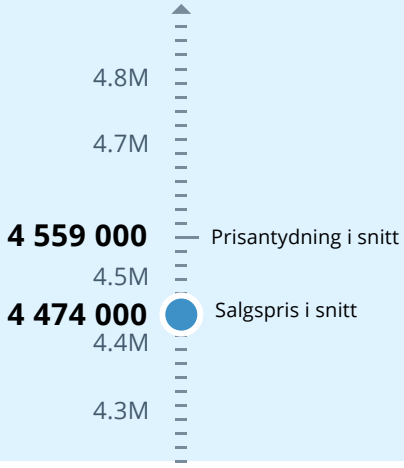
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i 3219 SANDEFJORD siste 9 mnd

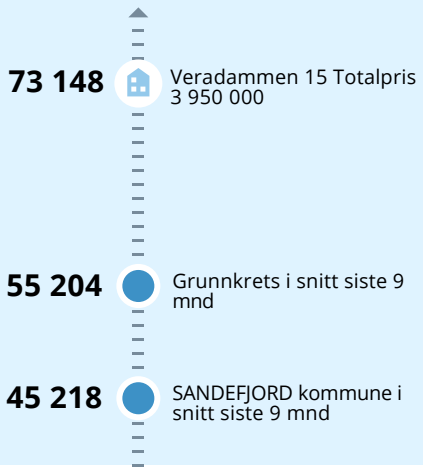
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Veradammen 15, 3219 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 112, bnr. 652

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21239-1014 **Referansenummer:** YO5430

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solheim **Vår ref:** Kenneth Solheim

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Takst bedrift

Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@byggogtaksering.no

920 11 202

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

Leiligheten er oppført i 2021 og fremstår som moderne, velholdt og funksjonell.
Boligen er bygget etter gjeldende tekniske forskrifter (TEK17), med solide materialvalg og gjennomtenkte løsninger.
Våtrommet har forskriftsmessig fall til sluk, synlig tegn til membran i sluk og det er ingen tegn til fukt eller skader.
Kjøkken, overflater og innvendige dører fremstår i god stand, og det er ingen synlige feil eller mangler.
Det elektriske anlegget er nytt, og det er installert både brannvarslingssystem og sprinkleranlegg.
Ventilasjonsanlegget er balansert og fungerer som det skal.
Leiligheten vurderes som generelt i svært god teknisk stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 3 - lags glass, beslått med aluminium utvendig.
Vinduene er produsert i 2020, men installert i bygget i 2021.
Malt balkongdør med 3 lags glass, beslått med aluminium utvendig.
Balkongdør er produsert i 2020, men installert i bygget i 2021.
Terrassen til leiligheten ligger nede på bakkeplan og er laget med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille av lettbetongelementer, 3 stavs parkett og flis på badegulv.
Sparklet malt gips på vegger og flis på badveggene.
Leiligheten har malte glatte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad bygget etter TEK 17 med flislagte gulv, vegger og malt gips himling.
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med en vask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj er det 39 mm fall.
Sluket er av plast og smøremembran med dokumentert utførelse.
Servantskap med en vask, vegghengt sisterne, dusjvegger-hjørne, opplegg for vaskemaskin med benk.
Mekanisk avtrekk i nedforet himling, avtrekket er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøl-frys og ventilator.
Ventilatoren er tilkoblet via det balanserte anlegget til leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger (rør i rør), stoppekran, vannmåler og aquastop er besiktiget i vannfordelingsskapet.
Leiligheten har installert avløpsrør av plast.
Leiligheten har installert et Nilan anlegg som er kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder.
Det elektriske anlegget ble bygget under oppføringen av bygget i 2021.
Leiligheten har installert brannvarslingssystem, sprinklersystem i alle rom og brannslukningsapparat er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

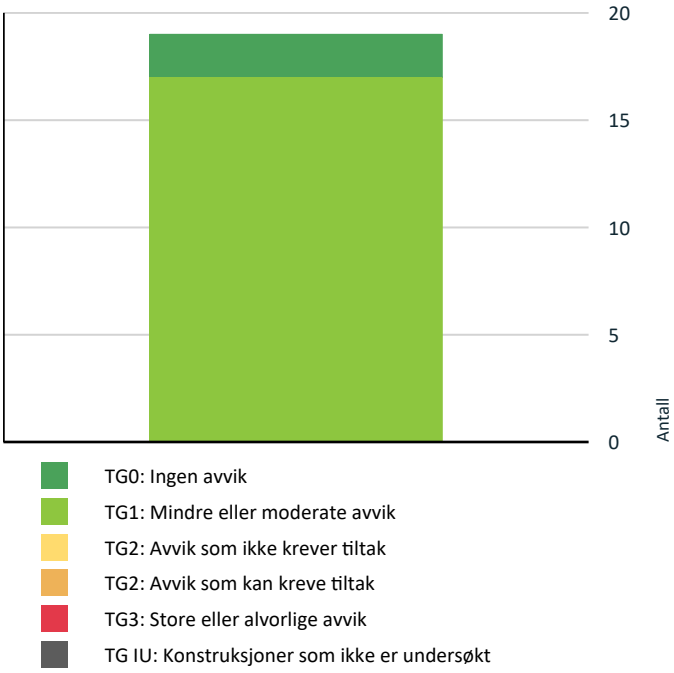
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, den eneste endringen som er utført i ettertid er en lettvegg som skiller noe av soverommet i leiligheten.

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

Denne tilstandsrapporten er utført i samsvar med kravene i Forskrift til avhendingslova med metodikk og begrepsbruk som følger Norsk Standard NS 3600:2018. Undersøkelsesnivået tilsvarer nivå 1 med unntak for våtrom og rom under terreng hvor hulltaking kan benyttes.
Befaringen er visuell og uten inngrep i konstruksjoner med bruk av enkle hjelpemidler som fuktindikator vater og målebånd. Hulltaking for fuktsøk er utført der det var nødvendig og etter samtykke fra eier. Elektrisk anlegg og branntekniske forhold er vurdert ut fra forenklede sjekklister i henhold til forskriftens minimumskrav og gir ingen garanti for skjulte feil eller mangler.
Arealberegning er gjort i henhold til NS 3940:2023. Det tas forbehold om avvik mot kommunale registre og eventuell manglende samsvar mellom faktisk bruk og godkjente tegninger. Dokumentasjon og opplysninger fra eier er lagt til grunn der tilgjengelig men er ikke kontrollert mot offisielle kilder med mindre annet er spesifisert.
Bygningens tekniske tilstand er vurdert opp mot det som var vanlig og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet med unntak av enkelte forhold som vurderes etter dagens krav som for eksempel sluk tettesjikt brann og sikkerhet. Tiltak og utbedringskostnader er anslag basert på erfaringstall og må ikke forveksles med pristilbud. Det må innhentes egne tilbud for eksakte kostnader.
Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen forklaring da dette representerer normal tilstand uten avvik utover forventet slitasje.
Rapporten omtaler ikke estetikk arkitektur løsøre skjulte installasjoner støttemurer utvendige trapper fellesareal eller utvendige forhold utenfor bygningskroppen med mindre annet er særskilt angitt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Anvendelse
Boligformål

Standard
Lys og moderne leilighet i 1. etasje i Eierseksjonssameiet Veradammen 15.
Boligen er oppført etter TEK17 og har god planløsning, moderne overflater og tilfredsstillende tekniske løsninger iht. gjeldende forskrift.
Utvendige fasader er teglforblending, aluminiums beslåtte dører-vinduer og betongheller på terrassen.

Vedlikehold
Sameiet har ansvaret for vedlikehold utenfor leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3 - lags glass, beslått med aluminium utvendig.
Vinduene er produsert i 2020, men installert i bygget i 2021.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør med 3 lags glass, beslått med aluminium utvendig.
Balkongdør er produsert i 2020, men installert i bygget i 2021.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen til leiligheten ligger nede på bakkeplan og er laget med betongheller.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

3 stavs parkett og flis på gulv, sparklet og malt gips på vegger, lettbetongelementer og nedforet sparklet-malt gips himling.



Plantegning H103

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av lettbetongelementer, fliser på badet og 3 stavs parkett på øvrige gulv overflater.

TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad bygget etter TEK 17 med flislagte gulv, vegger og malt gips himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med en vask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flis på veggene og malt nedforet gipshimling i taket.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenk til dusjhjørne.
Fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj er det 39 mm fall.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med en vask, vegghengt sisterne, dusjvegger-hjørne, opplegg for vaskemaskin med benk.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i nedforet himling, avtrekket er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak dusjsonen fra soveroms siden, Målingen viser 6 %, det betyr at materialet er tørt. Verdier under 15 % regnes som normalt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøl-frys, komfyrvakt og ventilator.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatoren er tilkoblet via det balanserte anlegget til leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene er rør i rør system.
Vannledninger, stoppekran, vannmåler og aquastop er besiktiget i vannfordelingsskapet.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har installert avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har installert et Nilan anlegg som er kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Leiligheten har installert et Nilan anlegg som er kombinert ventilasjonsaggregat og varmtvannsbereder. Berederen står rett ved et sluk slik at eventuelt lekkasje vann ledes ned i sluket.



Sluk i boden, drenering til Nilan aggregat.

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.

Det elektriske anlegget ble bygget under oppføringen av bygget i 2021. Tavlen er plassert på den ene veggen i gangen.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er en ekstra kurs tilgjengelig, men den er ikke i bruk og den er ikke ført opp i kursfortegnelsen.



TG 0 Brannteknikse forhold

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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.

Leiligheten har installert kablet brannvarsling, sprinklersystem i alle rom og brannslukningsapparat er plassert i boden.

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

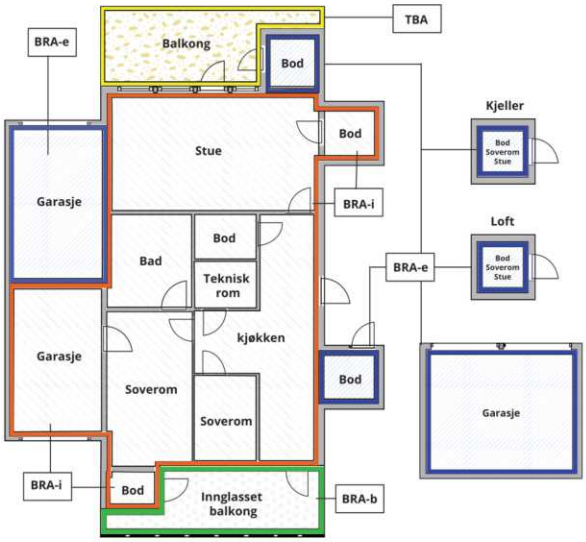
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	54			54	
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Gang		
Kjeller		Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, den eneste endringen som er utført i ettertid er en lettvegg som skiller noe av soverommet i leiligheten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, leiligheten er fra 2021 og det er mindre enn 5 år siden.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Ella Hegdahl Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	112	652		0	6093 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veradammen 15

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen til leiligheten ligger høyt i terrenget med utsikt til sjøen.

Adkomstvei

Fra Vesterøyveien tar en av til Industriveien og til slutt Veradammen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2025		Gjennomgått		Nei

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

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/YO5430

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.
33250080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ella Hegdahl Johansen	Oskar Grannæs Olsen

Gateadresse
Veradammen 15

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3219

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250080

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av rør fra varmtvannstank til kjøkken/bad. Ingen feil.

Arbeid utført av: Stokke Rørhandel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Multiluft har utført kontroll og service på ventilasjonsanlegg årlig.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade er malt etter anbefaling om vedlikehold fra utbygger.

Arbeid utført av: Bjørvik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250080

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, potensielt forslag om bygg på veratomta ved Jotun. Informasjon er gitt til sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble installert vannmåler i desember 2024, dette kan medføre en endring i felleskostnadene, men vi antar at installeringen av vannmåler skal være med å ta kostnadene ned totalt sett. Da man betaler for faktisk forbruk og ikke stipulert forbruk. Det vil bli lest av fellesvann og forbruk per seksjon i august 2025, for å vurdere om det må sendes faktura til hver seksjon for fellesvann i 2025 eller ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250080

Tilleggskommentar

Det er satt opp en ikke-konstruktiv lettvegg på soverommet mellom seng og walk-in garderobe. Denne er fuget i toppen mot taket, dette kan sprekke opp over tid, men det er da mulig å fuge over. Det er også satt inn plassbygde skap i stue/gang og fliser over kjøkkenbenk. Arbeidet er ikke gjort at faglært, men utført av person med byggingeniør bakgrunn.

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: 33250080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ella Hegdahl Johansen	8c5ac7a9a5ae4b506f8d9fe9658662cbd4e26fc0	22.07.2025 11:21:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oskar Grannæs Olsen	1071718870bbd8afbdd7ea6cdfc2523870927a75	24.07.2025 14:02:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250080

→ 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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Veradammen 15 onsdag 14.05.2025 kl. 18:00.
Gokstad kystlag, Framnesveien 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Camilla Bakke Hegvik, Boligbyggelaget Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Camilla Bakke Hegvik, Boligbyggelaget Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Annette Rohde-Evensen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 20 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 30 000,- til intern fordeling gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Det ble godkjent et styrehonorar til intern fordeling på kr 30 000,-.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - styrets sammensetning

Det vises til fullstendig saksfremstilling i innkallingen. Nedenfor følger en kort oppsummering:

Det er innkommet et forslag fra Unn Tone Allum og Bjarte Grimstad om å endre vedtektenes punkt 8-1 (1) om styrets sammensetning.

Dagens vedtekter punkt 8-1 (1) lyder:
"(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem."

Forslag til vedtak fra forslagsstillere:
Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til:
"(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, en nestleder og fra ett til tre styremedlemmer. Det kan velges ett varamedlem."

Votering: Det skal stemmes FOR eller MOT forslaget om endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) med foreslått ordlyd.
Stemmekrav: Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å endre vedtektenes punkt 8-1 (1) til følgende:
"(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, en nestleder og fra ett til tre styremedlemmer. Det kan velges ett varamedlem."

Antall stemmer for: 14 av 20 stemmeberettigede.
Antall stemmer mot: 6 av 20 stemmeberettigede.

5.2 Vedtektsendring - styrets beslutningsdyktighet

Det vises til fullstendig saksfremstilling i innkallingen. Nedenfor følger en kort oppsummering. Saken bortfaller dersom sak 5.1 vedtas, da forslaget tar utgangspunkt i dagens styre, ikke en eventuell endring av styrets sammensetning.

Det er innkommet et forslag fra Øyvind Kleppan om å endre vedtektenes punkt 8-2 (3) om styrets beslutningsdyktighet.

Dagens vedtekter punkt 8-2 (3) lyder:
"(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene."

Forslag til vedtak fra forslagsstillere:
Vedtektenes punkt 8-2 (3) endres til:
"(3) Styret er beslutningsdyktig med de faste 3 medlemmer i styret, eller 2 faste medlemmer og 1 vara."

Votering: Det skal stemmes FOR eller MOT forslaget om endring av vedtektenes punkt 8-2 (3) med foreslått ordlyd.
Stemmekrav: Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Ettersom sak 5.1 ble vedtatt, bortfalt sak 5.2.
Forslaget til endring av vedtektenes punkt 8-2 (3) baserte seg på tidligere styresammensetning, og er derfor ikke lenger aktuelt.

5.3 Ny husordensregel for bruk av bålpanne og kullgrill

Det vises til fullstendig saksfremstilling i innkallingen. Nedenfor følger en kort oppsummering:

Styret ønsker å regulere bruken av bålpannen og sameiets kullgrill i husordensreglene for å imøtekomme ønsker om og forventninger til forutsigbarhet rundt når disse kan brukes på fellesområdene.

Forslag til vedtak fra styret:
Årsmøtet vedtar å tillegge en husordensregel nr. 20 med følgende ordlyd:
"Det er kun tillatt med bruk av bålpanne og sameiets kullgrill på felles arrangementer og sammenkomster der alle beboerne er invitert gjennom felles e-post fra sameiets styre og/ eller ved oppslag på felles oppslagstavle i inngangspartiet.
Husk bålforbudet i Brann og eksplosjonsvernloven, og utvis forsiktighet ved bruk."

Votering: Det skal stemmes FOR eller MOT forslaget om å tillegge en husordensregel nr. 20 med foreslått ordlyd.
Stemmekrav: Alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok å tillegge en husordensregel nr. 20 med følgende ordlyd:
"Det er kun tillatt med bruk av bålpanne og sameiets kullgrill på felles arrangementer og sammenkomster der alle beboerne er invitert gjennom felles e-post fra sameiets styre og/ eller ved oppslag på felles oppslagstavle i inngangspartiet.
Husk bålforbudet i Brann og eksplosjonsvernloven, og utvis forsiktighet ved bruk."

Antall stemmer for: 20 av 20 stemmeberettigede.

5.4 Justering av husordensregel nr. 6 - oppbevaring i sykkelbod

Det vises til fullstendig saksfremstilling i innkallingen. Nedenfor følger en kort oppsummering:

Styret ønsker å oppdatere husordensregel nr. 6 i tråd med hvordan sykkelboden nå er organisert samt å presisere hvilke gjenstander og type utstyr som er tillatt oppbevart der.

Gjeldende tekst i husordensregel nr. 6:
"Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene. I sykkelboden skal sykkelrelatert utstyr plasseres på gulvet foran syklene. Utstyr skal ikke plasseres ved motsatt vegg. Kun sameiets felles utstyr kan stå eller henge der."

Forslag til vedtak fra styret:
Årsmøtet vedtar en endring (se tekst uten kursiv) i husordensregel nr. 6, slik at bestemmelsen i sin helhet lyder:
"Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene. I sykkelboden er det kun tillatt å oppbevare sykkelrelatert utstyr. Slikt utstyr skal plasseres på hyllen over syklene. *Utstyr skal ikke plasseres ved motsatt vegg. Kun sameiets felles utstyr kan stå eller henge der."*

Votering: Det skal stemmes FOR eller MOT forslaget om endring av husordensregel nr. 6 med foreslått ordlyd.
Stemmekrav: Alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å endre husordensregel nr. 6 til følgende:
"Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene. I sykkelboden er det kun tillatt å oppbevare sykkelrelatert utstyr. Slikt utstyr skal plasseres på hyllen over syklene. *Utstyr skal ikke plasseres ved motsatt vegg. Kun sameiets felles utstyr kan stå eller henge der."*

Antall stemmer for: 20 av 20 stemmeberettigede.

5.5 Tilføyelse til husordensregel nr. 15

Det vises til fullstendig saksfremlegg i innkallingen. Nedenfor følger en kort oppsummering:

Byggets balkonger er konstruert med en svak helning og innebygde vannrenner for å sikre korrekt drenering av overflatevann. Styret er kjent med at enkelte seksjonseiere har lagt tredekke på sine balkonger på en måte som kan hindre vannet i å nå disse vannrennene. Når vannet ikke ledes korrekt, kan det i stedet renne ned mellom betonggulvet og rekkverket, og videre ned på underliggende balkonger. Dette kan føre til tilsøling av balkongrekkverk og glassruter.

For å sikre at bygningens dreneringssystem fungerer som tiltenkt og for å forebygge ulemper for naboene, ønsker styret å presisere hva som er tillatt og ikke tillatt av installasjoner på balkongene gjennom en tilføyelse i husordensregel nr. 15.

Gjeldende tekst i husordensregel nr. 15:
"Det er ikke tillatt å bore eller fastmontere f.eks. tredekke i betongen på gulvet på balkonger."

Forslag til vedtak fra styret:
Årsmøtet vedtar en tilføyelse i husordensregel nr. 15, slik at bestemmelsen i sin helhet lyder:
"Det er ikke tillatt å bore eller fastmontere f.eks. tredekke i betongen på gulvet på balkonger. Der hvor det er lagt, eller legges, løst tredekke på balkonggulvet skal dette ikke dekke til vannrennen ytterst på kanten av balkonggulvet og skal avsluttes godt innenfor den forhøyede betongkanten på de andre sidene av balkonggulvet."

Votering: Det skal stemmes FOR eller MOT forslaget om tilføyelsen i husordensregel nr. 15 med foreslått ordlyd.
Stemmekrav: Alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok en tilføyelse i husordensregel nr. 15. Bestemmelsen lyder i sin helhet:
"Det er ikke tillatt å bore eller fastmontere f.eks. tredekke i betongen på gulvet på balkonger. Der hvor det er lagt, eller legges, løst tredekke på balkonggulvet skal dette ikke dekke til vannrennen ytterst på kanten av balkonggulvet og skal avsluttes godt innenfor den forhøyede betongkanten på de andre sidene av balkonggulvet."

Antall stemmer for: 11 av 20 stemmeberettigede.
Antall stemmer mot: 9 av 20 stemmeberettigede.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Margaret Aase Sørensen ble valgt til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av nestleder og styremedlem(mer)

Jf. utfallet av sak 5.1, skal det nye styret bestå av en nestleder og mellom 1-3 styremedlemmer.

Vedtak:
Magne Eikanger ble valgt til nestleder for 1 år.
Margaretha Skepp ble valgt til styremedlem for 2 år.
Frøydis Myhre ble valgt til styremedlem for 1 år.
Pål Lystad ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av inntil 1 varamedlem til styret for 1 år

Vedtak:
Anders Christoffersen ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité - 2 medlemmer for 2 år

Det vises til vedtektenes punkt 8-1 (7): *"Valgkomiteen består av 3 medlemmer".*

Niklas Reyes-Boutenko ble valgt for 2 år på årsmøtet i 2024, og er ikke på valg før i 2026.
Unn Tone Allum og Bjarte Grimstad er på valg, men ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Birgitte Brudal og Jørn Myhre ble valgt til valgkomiteen for 2 år, frem til årsmøtet 2027.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Veradammen 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Bakke Hegvik (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Annette Rohde-Evensen (sign.)	02.06.2025

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VERADAMMEN 15

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte 26.8.2021. Sist endret på årsmøtet den 14.05.2025.

1. Seksjonseier i sameiet plikter å rette seg etter eierseksjonsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

2. I boligsameiet skal det på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 være ro og orden. I helgene skal det være ro og orden mellom kl. 24.00 og kl. 7.00. Skal man ha noen form for selskapelighet som kan være til sjenanse for naboer etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 i helgene, skal det sendes skriftlig nabovarsel god tid i forveien.

   Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl.08.00 til 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.

3. Dyrehold er tillat i boligsameiet. Antall kjæledyr begrenses til et maksimum antall på 2 dyr. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på boligsameiets eiendom.

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

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

6. Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene. I sykkelboden er det kun tillatt å oppbevare sykkelrelatert utstyr. Slikt utstyr skal plasseres på hyllen over syklene. Utstyr skal ikke plasseres ved motsatt vegg. Kun sameiets felles utstyr kan stå eller henge der.

7. Seksjonseier er ansvarlig for å holde sine inngangsparti frie for snø, samt fjerning av snø og is fra balkong/terrasse.

8. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Fellesarealene i boligsameiet skal til enhver tid være fremkommelig for alle.

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

10. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.

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

12. Parkering skal kun foretas på oppmerket parkeringsplass. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av– og pålessing. Parkeringsplass i kjeller er primærparkering og skal benyttes fremfor gjesteparkeringen, selv ved kortere opphold.

13. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringen i over 24 timer til å parkere hengere, campingvogner o.l. Parkering må da skje innenfor oppmerket parkeringsplass.

14. Ved grilling på balkonger/uteplasser skal det benyttes gass- eller elektrisk grill. **Gassflasker kobles fra når grillen ikke er i bruk**, og skal ikke oppbevares eller lagres i kjeller/boder.

15. Det er ikke tillatt å bore eller fastmontere f.eks. tredekke i betongen på gulvet på balkonger. Der hvor det er lagt, eller legges, løst tredekke på balkonggulvet skal dette ikke dekke til vannrennen ytterst på kanten av balkonggulvet og skal avsluttes godt innenfor den forhøyede betongkanten på de andre sidene av balkonggulvet.

16. Det er forbudt å bruke eller oppbevare brannfarlig materiell som f.eks. bensinkanner i parkeringsgarasjen.

17. Vask av biler, sykler etc. kan utføres på biloppstillingsplassen ved sykkelboden. Det er ikke tillatt å bruke kjemikalier som f.eks. avfetting og felgrens. Plassen rengjøres etter bruk.

18. På balkonger, markterrasser og svalganger er det kun tillatt med ensfarget julelys i perioden fra 15.11. til 31.1. Det er kun tillatt med ensfarget belysning i farge varmhvit. Belysningen skal være konstant og ikke pulserende/blinkende.

19. Det er tillatt å oppbevare bil-, mc- og sykkelrelaterte eiendeler i frittstående hyllereol på egen parkeringsplass. Det tillates oppbevaring av dekk på gulv på egen parkeringsplass. Slik oppbevaring forutsetter at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket plass og at oppbevaringen ikke er til hinder og ulempe for andre. Oppbevaring ikke foregå mellom bilene og kan ikke føre til at kjøretøyet stikker utenfor enden av hvit skillelinje.

    Det er ikke tillatt å montere hyller eller annen oppbevaring på vegger, bortsett fra opphengskrok for ladekabel til elbil.

    Alle løse eiendeler fjernes fra parkeringsplassen i forbindelse med rengjøring av garasjeanlegget.

20. Det er kun tillatt med bruk av bålpanne og sameiets kullgrill på felles arrangementer og sammenkomster der alle beboerne er invitert gjennom felles e-post fra sameiets styre og/eller ved oppslag på felles oppslagstavle i inngangspartiet.
    Husk bålforbudet i Brann og eksplosjonsvernloven, og utvis forsiktighet ved bruk.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Veradammen 15,

Vedtatt i årsmøte den 19.05.2021, endret i årsmøtet 23.05.23 og 29.05.2024.
Sist endret i årsmøtet 14.05.2025.

Vedtektene er endelig fastsatt i forbindelse med konstituerende årsmøte i sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Veradammen 15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.03.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Veradammen 15 er et sameie bestående av 20 boligseksjoner (heretter kalt bruksenhet eller boligseksjon) og 2 næringsseksjoner (garasjeplasser) på eiendommen gnr. 112, bnr. 652 i Sandefjord kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

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

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten tillatelse fra styret, eller eventuelt vedtak i årsmøtet i de tilfeller hvor dette er påkrevd.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret og eventuelt årsmøtet i de tilfeller hvor dette er påkrevd. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) konstruksjoner og glass på balkonger og skader på bygget forårsaket av innglassing av balkonger

k) glass og vindusruter der seksjonseier ikke har montert eller bruker innvendig og/eller utvendig solskjerming slik det anbefales av bransjen. Erstatningsansvaret begrenses til egenandelen på sameiets forsikring

l) markiser satt opp av seksjonseiere og eventuelle skader forårsaket av montasje av markiser er seksjonseiers ansvar å holde vedlikeholde

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, styret har plikt til å sørge for vedlikehold og drift. Det er derfor viktig at styret kan fastsette akontobeløpets størrelse for å ivareta denne plikten.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, en nestleder og fra ett til tre styremedlemmer. Det kan velges ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen består av 3 medlemmer. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Valgkomiteen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Medlemmer i valgkomiteen kan gjenvelges.

Styret innstiller til valg av medlemmer til valgkomiteen for årsmøtet, og årsmøtet velger medlemmer til valgkomiteen med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Dersom medlemmer i valgkomiteen stiller til valg i styret må vedkommende tre ut av valgkomiteen.

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal inntas som sak i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Ved skader på innglassede balkonger betaler seksjonseier egenandelen.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Forholdet til eierseksjonsloven
Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/101583

Ansvarlig søker:
Jm Norge As
Postboks 453
1327 LYSAKER

Tiltakshaver:
Jm Norge As
Postboks 453
1327 LYSAKER

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Veradammen 15	112	120		

Tiltakets/byggets art
Boligblikk 6 etasjer med 20 leiligheter

Vedtaksdato	Saksnr
16.08.2021	19/22367

Dato for søknad om ferdigattest:	18.08.2021

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

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er kun gitt opplysninger om mindre endringer på fasade syd/øst og nord/øst. Endringen medfører ikke å være søknadspliktige fasadeendringer. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	16.08.2021	Tonje Ormestad *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

E1



Hus du trives i

Prosjekt:	Veraåsen Park	Tiltakshaver:	JM Norge AS
Fase:	Rammesøknad	Gnr/Bnr	112/120
		Dato	04.06.19
Tegning:	Plan 1. Etasje Hus A	Mål	1:100
		Tegn.	A_20_A_1_Rø

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

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

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe
Brygge
3126 Larvik
Tlf: 33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

E6



Hus du trives i

Prosjekt: Veraåsen Park	Tiltakshaver: JM Norge AS		
Fase: Rammesøknad		Gnr/Bnr	112/120
		Dato	04.06.19
Tegning: Plan P-kjeller Hus A		Mål	1:100
		Tegn.	A_20_A_U_R3

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

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

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe
Brygge
3126 Larvik
Tlf: 33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



1:200 P kjeller

Prosjekt:
Veradammen 15
Gnr/Bnr 120/652

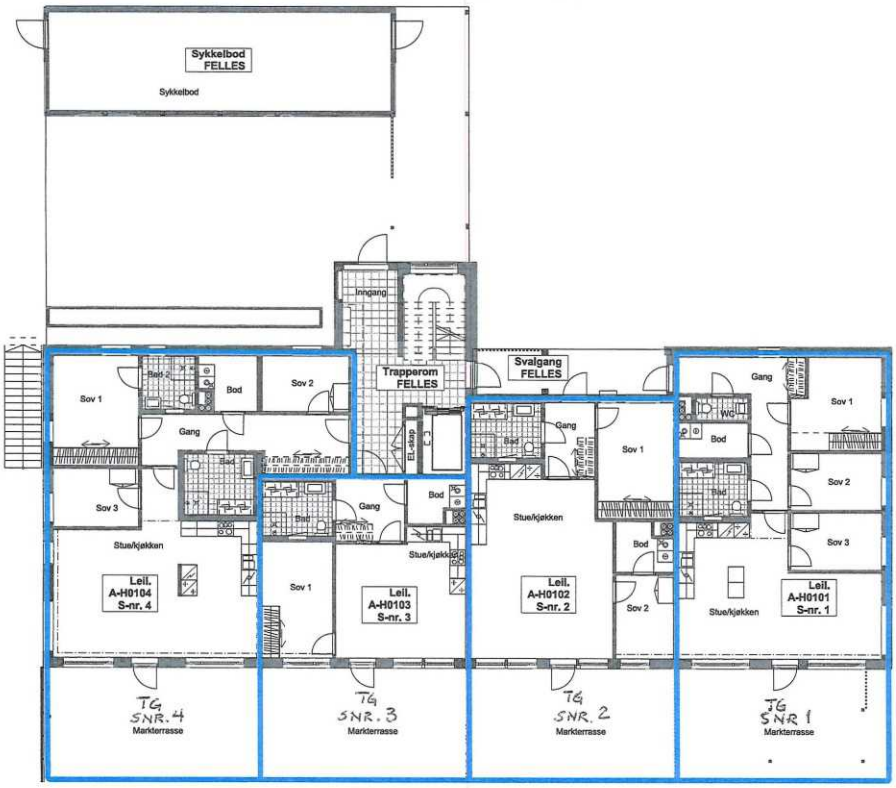
Tegning:
Seksjoneringstegning underetasje

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 OSLO
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67176000
Epost post@jm.no

Dato	Tegn:	Kontr:	Fagl:
19.11.2019			

Målestokk:	Fase:	Prosjektnummer:	Tegningsnummer	Rev:
1:200	Seksjonering		A_20_A_U_Se	####

Vedlegg b) 1 av 6



1:200 1. etasje

Prosjekt:
Veradammen 15
Gnr/Bnr 120/652

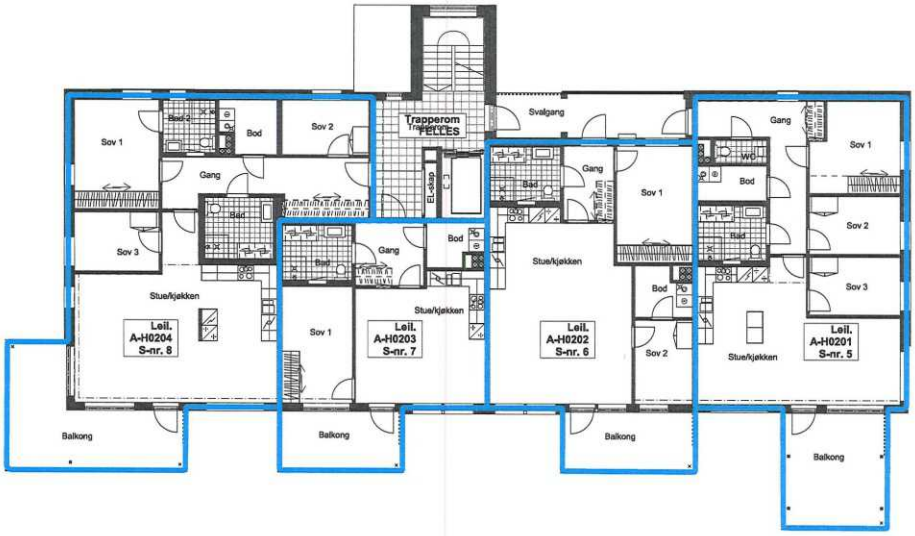
Tegning:
Seksjoneringstegning 1. etasje

Dato	Tegn:	Kontr:	Fagl:
19.11.2019			

Målestokk:	Fase:	Prosjektnummer:	Tegningsnummer	Rev:
1:200	Seksjonering		A_20_A_01_Se	####

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 OSLO
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon 67176000
Epost post@jm.no

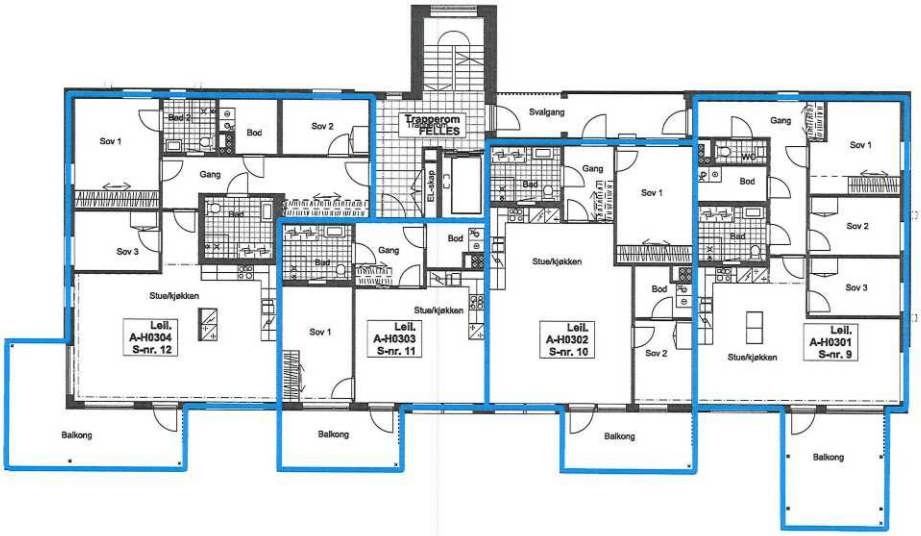
Vedlegg 6) 2 av 6



1:200 2. etasje

Vedlegg b) 3 av 6

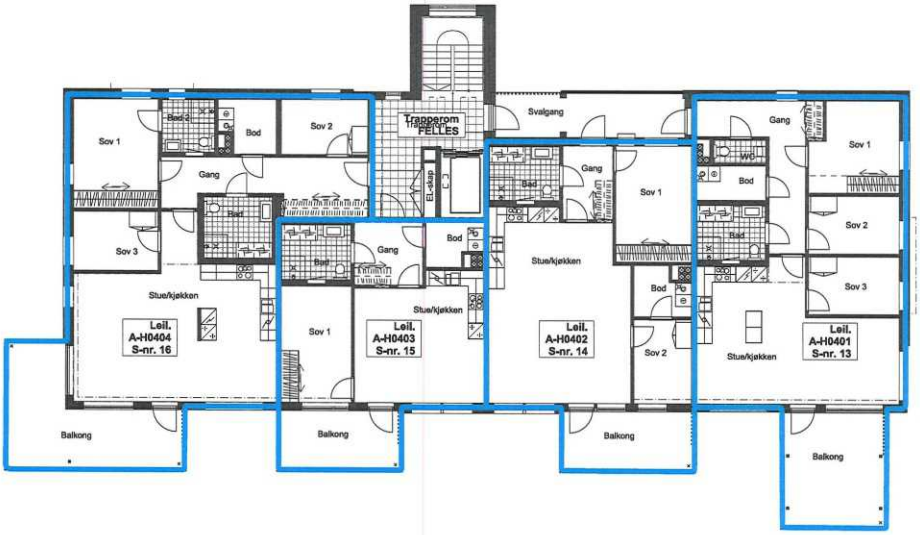
Prosjekt: **Veraåsen Park**				JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 OSLO Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon 67176000 Epost post@jm.no	
Tegning: **Seksjoneringstegning 2. etasje**					
Dato 18.11.2019	Tegn:	Kontr:	Fagl:		
Målestokk: 1:200	Fase: Seksjonering		Prosjektnummer:	Tegningsnummer A_20_A_02_Se	Rev: ####



1:200 3. etasje

Vedlegg nr 4 av 6

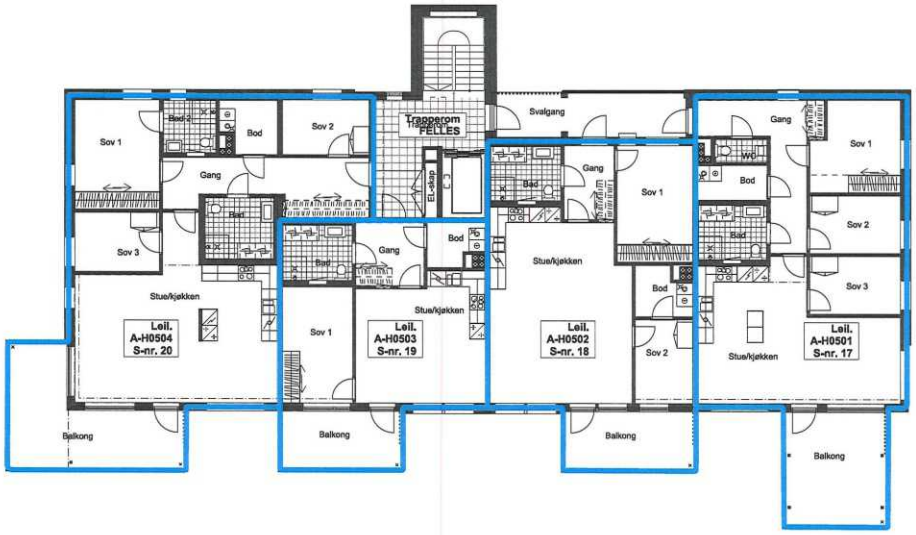
Prosjekt: **Veraåsen Park** Tegning: **Seksjoneringstegning 3. etasje**				JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 OSLO Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon 67176000 Epost post@jm.no	
Dato 18.11.2019	Tegn:	Kontr:	Fagl:		
Målestokk: 1:200	Fase: Seksjonering		Prosjektnummer:	Tegningsnummer A_20_A_03_Se	Rev: ####



1:200 4. etasje

Vedlegg 6 av 6

Prosjekt: **Veraåsen Park** Tegning: **Seksjoneringstegning 4. etasje**				JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 OSLO Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon 67176000 Epost post@jm.no	
Dato 18.11.2019	Tegn:	Kontr:	Fagl:		
Målestokk: 1:200	Fase: Seksjonering		Prosjektnummer:	Tegningsnummer A_20_A_04_Se	Rev: ####

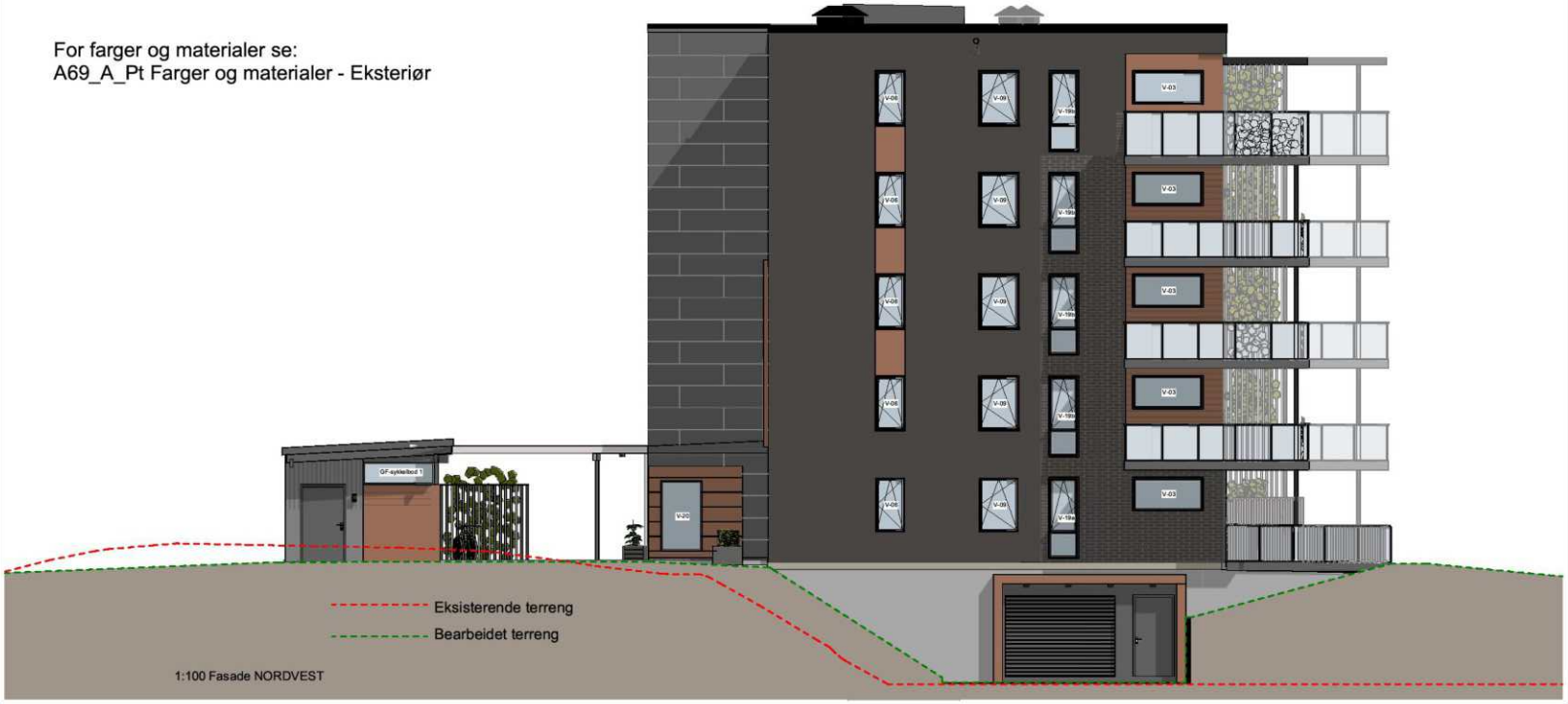


1:200 5. etasje

Vedlegg b) 6 av 6

Prosjekt: **Veraåsen Park** Tegning: **Seksjoneringstegning 5. etasje**				JM Norge AS, Oslo Mustads vei 1, 0283 OSLO Postboks 453, 1327 Lysaker Telefon 67176000 Epost post@jm.no		
Dato 18.11.2019	Tegn:	Kontr:	Fagl:			
Målestokk: 1:200	Fase: Seksjonering			Prosjektnummer:	Tegningsnummer A_20_A_05_Se	Rev: ####

For farger og materialer se:
A69_A_Pt Farger og materialer - Eksteriør



1:100 Fasade NORDVEST



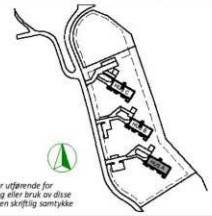
1:100 Fasade SYDVEST

Tegningsnr:	Revisjon nr.
A_45_A_NV+SV_Pt	

Type tegning
Fasade Nordvest og Sydvest hus A

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:



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

Prosjekteringsgruppen:

ARK: PV arkitekter as
Sandeln 1
3284 Larvik
TIF.: TIF. 33 14 14 40
post@pvarkitekter.no

Hus du trives i

Fase:
Arbeidstegninger

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3285 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Tiltakshaver
JM Norge AS

Prosjekt
Veraåsen Park
Veradammen 15
Sandefjord

Kontroll	
RN	
Filnavn	18.38 Arbeidstegninger Veraåsen Park Hus A.pln
Dato	02.04.20
Målestokk	1:100
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll
RN	
Gnr./Bnr./Festenr.:	112/120
Prosjektnr.:	1838
Tegningsnr.:	A_45_A_NV+SV_Pt
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.	

Type tegning:
Fasade Nordvest og Sydvest hus A

Sandefjord kommune

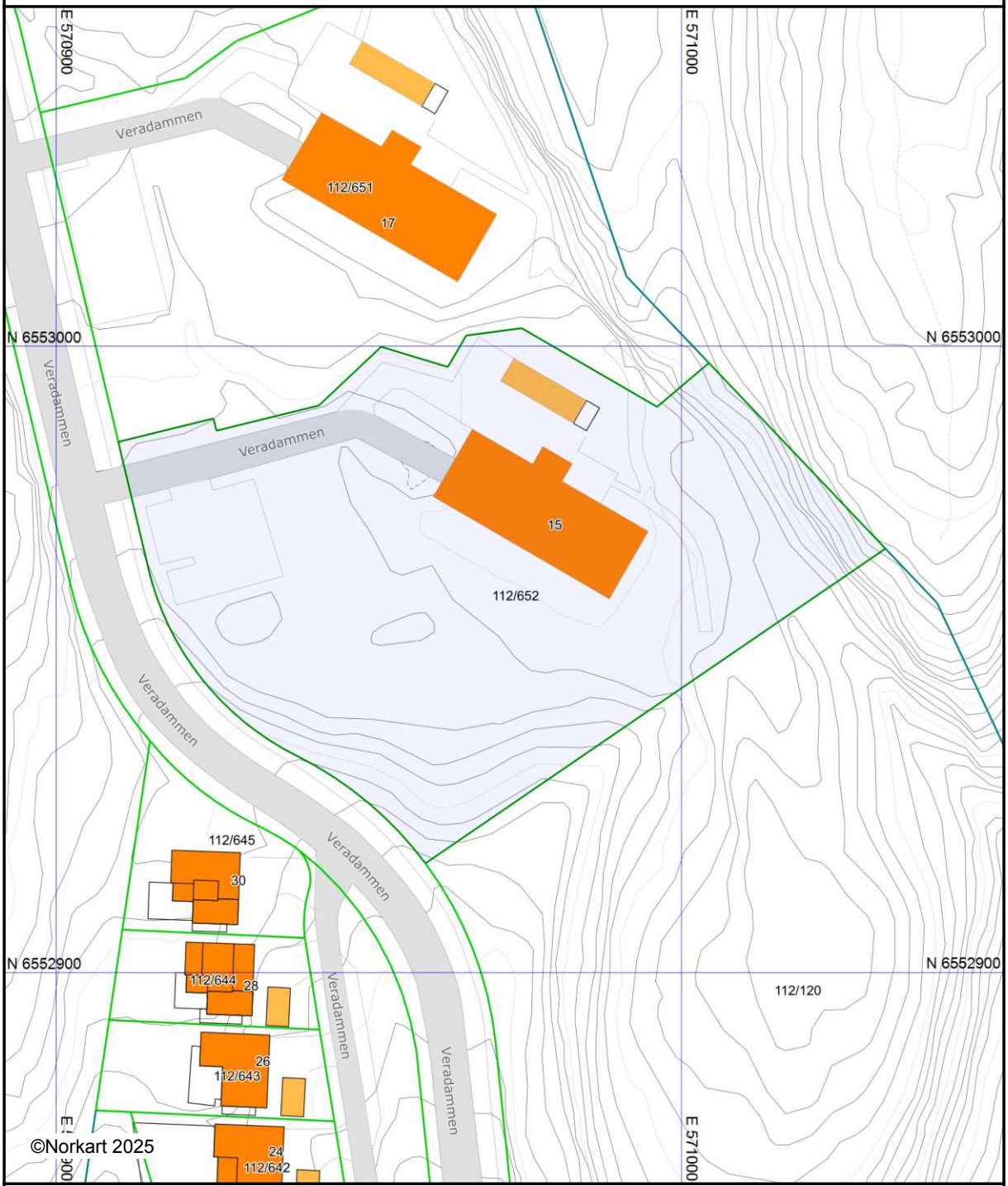
Grunnkart

Eiendom: 112/652/0/3
Adresse: Veradammen 15
Utskriftsdato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Sandefjord kommune

Ledningskart

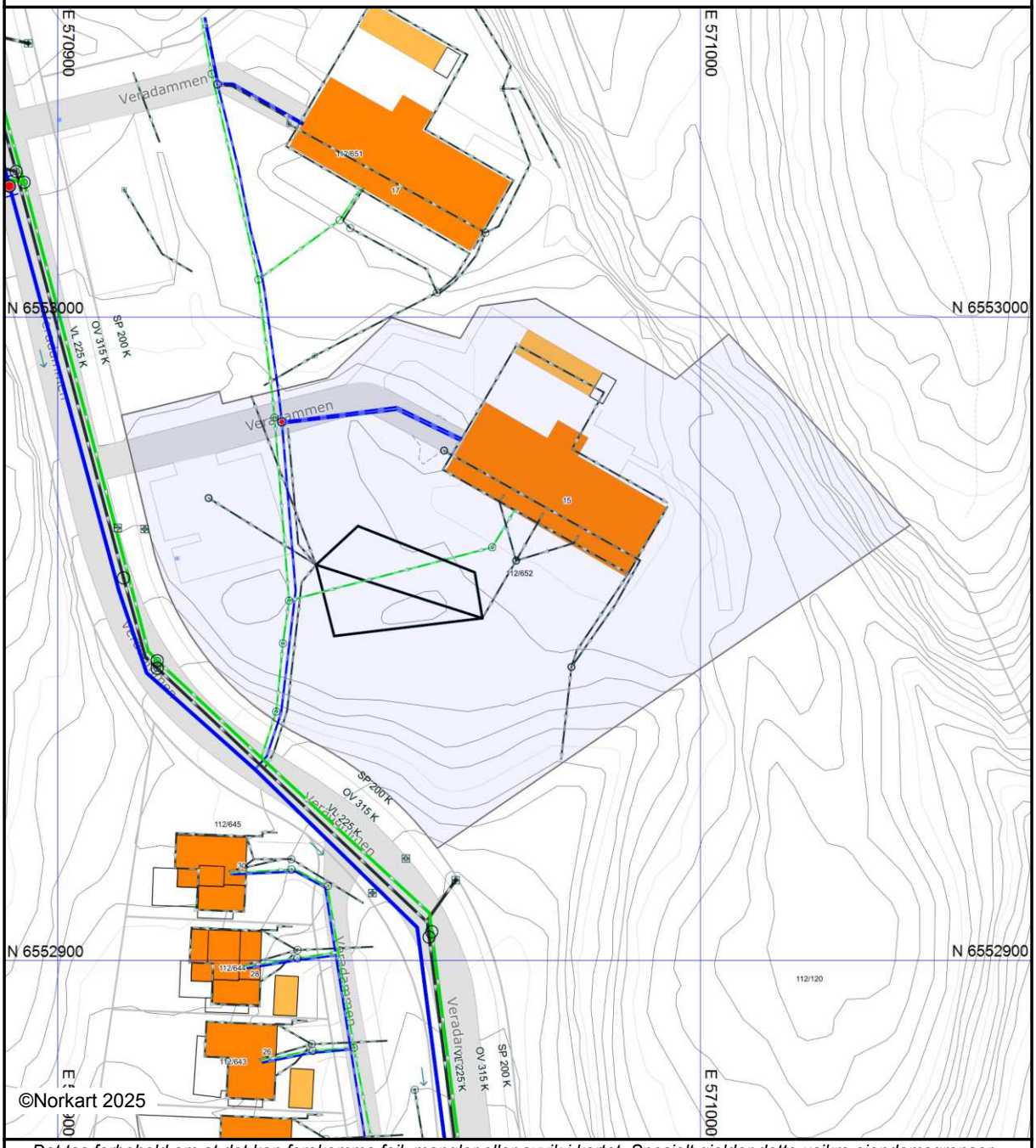
Eiendom: 112/652/0/3
Adresse: Veradammen 15
Dato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

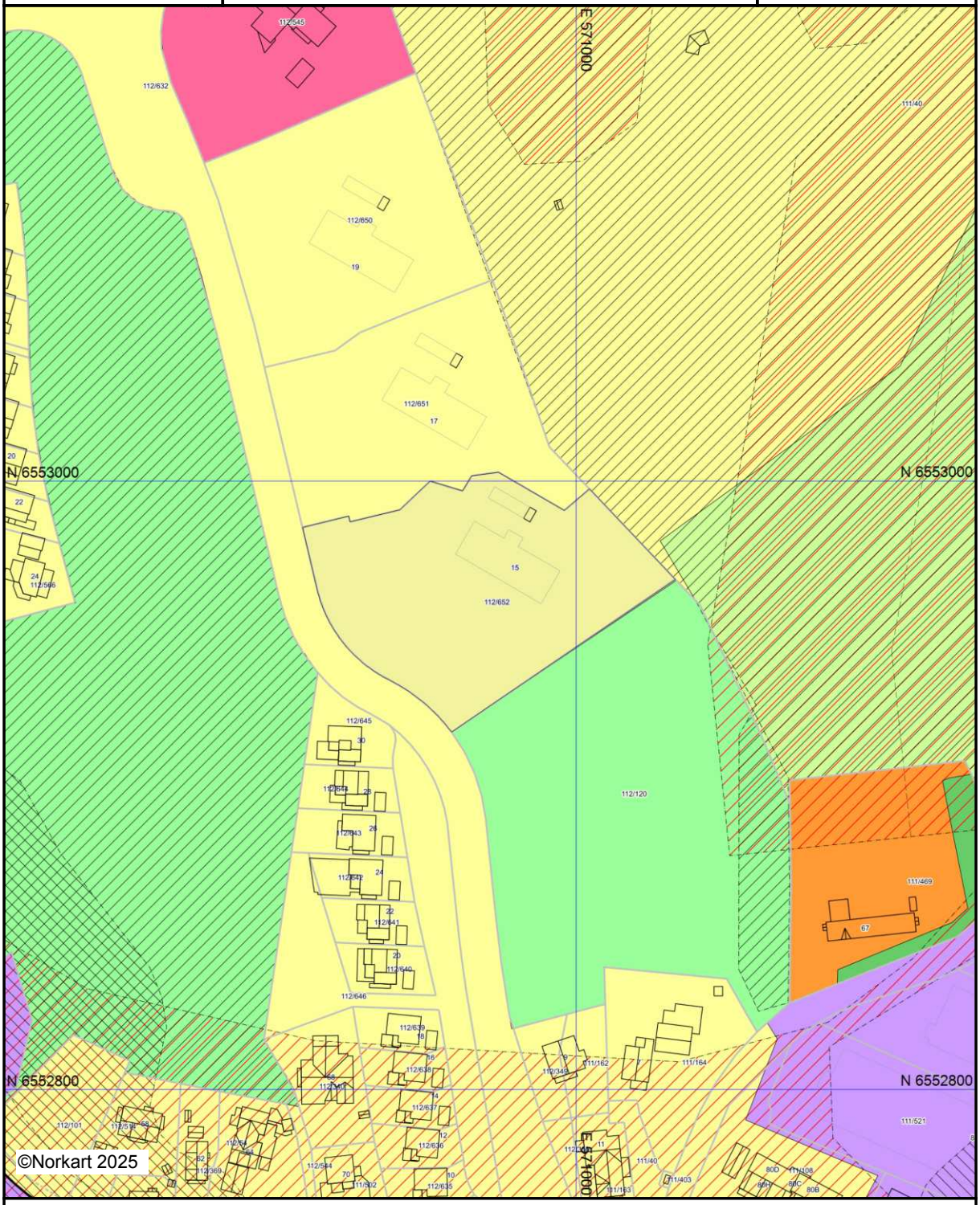
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/652/0/3
Adresse: Veradammen 15
Utskriftsdato: 09.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

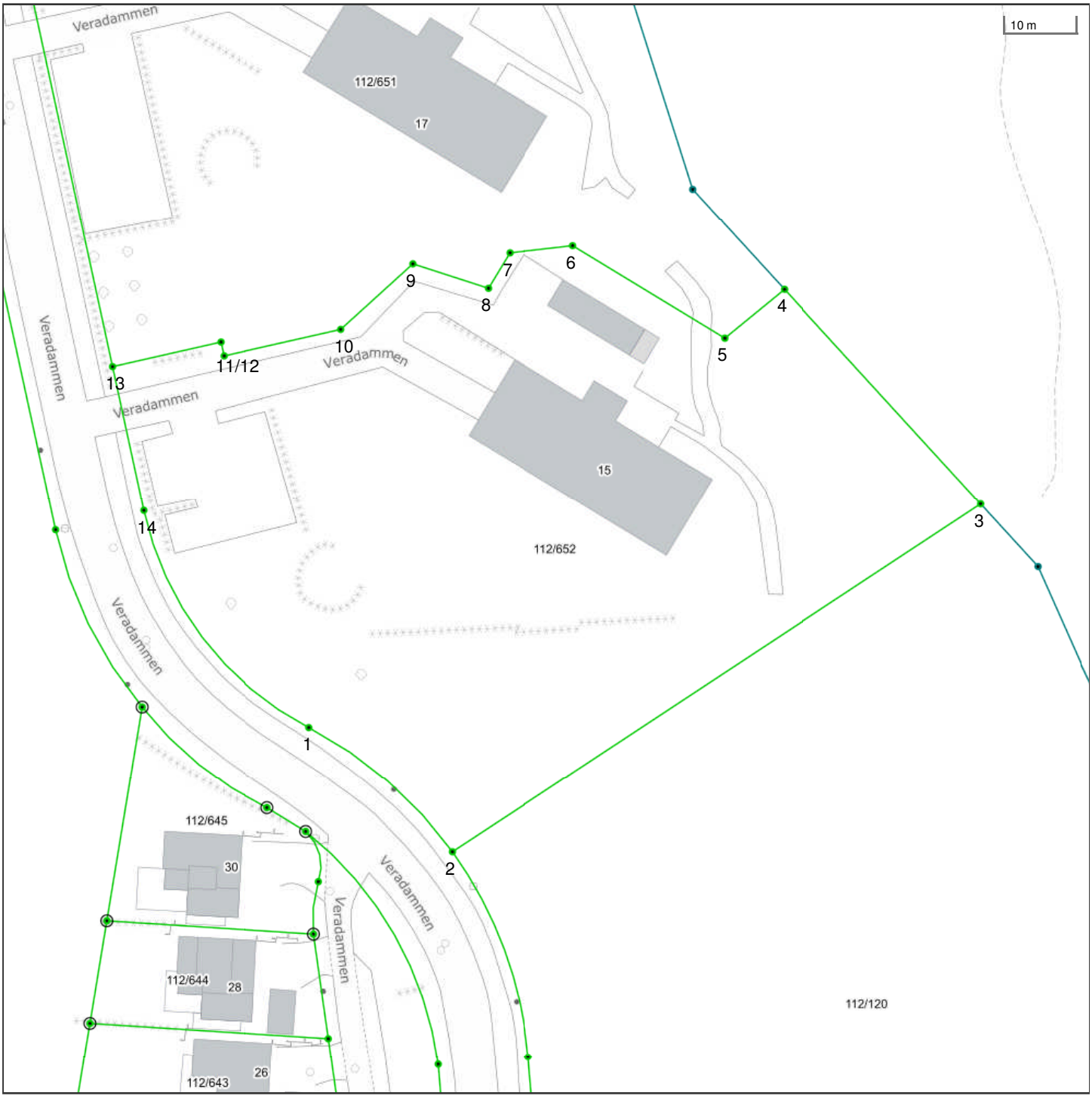
UTM-32



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

Utskriftsdato: 09.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 112/652//3



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 093,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6552960,130000001	**Øst**	570968,8077157675	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6552934,52	570938,55	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	39,64	45,01
2	6552917,389	570959,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,96	57,77
3	6552967,66890883	571032,702904391	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	89,18	
4	6552997,30707844	571004,440082252	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,95	
5	6552990,296	570996,151	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,86	
6	6553002,871	570974,461	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,07	
7	6553001,699	570965,582	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
8	6552996,671	570962,649	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	
9	6552999,902	570951,959	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,17	
10	6552990,521	570941,988	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,69	
11	6552986,498	570925,586	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,89	
12	6552988,441	570925,109	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
13	6552984,70491988	570909,878663152	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,68	
14	6552964,56	570914,67	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	20,71	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.03.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	54/1653	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	112/652, 112/652/0/1, 112/652/0/2, 112/652/0/3, 112/652/0/4, 112/652/0/5, 112/652/0/6, 112/652/0/7, 112/652/0/8, 112/652/0/9, 112/652/0/10, 112/652/0/11, 112/652/0/12, 112/652/0/13, 112/652/0/14, 112/652/0/15, 112/652/0/16, 112/652/0/17, 112/652/0/18, 112/652/0/19, 112/652/0/20, 112/652/0/21, 112/652/0/22
Reseksjonering Reseksjonering	02.06.2023 14.06.2023	23/18490	Sendt til tinglysing 23.02.2024	112/652 (139,8), 112/652/0/1 (-35,5), 112/652/0/2 (-34,7), 112/652/0/3 (-34,4), 112/652/0/4 (-35,2)
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	02.09.2021 02.09.2021	19/22377 Jnr.2019.249-251		112/120 (-5953,2), 112/652 (5953,2) 111/40, 112/632, 112/651, 112/652/0/1, 112/652/0/2, 112/652/0/3, 112/652/0/4
Seksjonering Seksjonering	10.03.2020 10.03.2020	20/4454 og 20/4461	Tinglyst 31.03.2020	112/652 (-139,8), 112/652/0/1 (35,5), 112/652/0/2 (34,7), 112/652/0/3 (34,4), 112/652/0/4 (35,2)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN OSKAR GRANNÆS F130498*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bygdøy allé 13B 0257 0257 OSLO	Bosatt (B)
JOHANSEN ELLA HEGDAHL F291098*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bygdøy allé 13B 0257 0257 OSLO	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	2789	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Veraåsen	Myndighet	Fylkesmann
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	02.07.2025	Tilkn. eiendommer	111/40, 112/120, 112/545, 112/632, 112/650, 112/650/0/1, 112/650/0/2, 112/650/0/3, 112/650/0/4, 112/650/0/5, 112/650/0/6, 112/650/0/7, 112/650/0/8, 112/650/0/9, 112/650/0/10, 112/650/0/11, 112/650/0/12, 112/650/0/13, 112/650/0/14, 112/650/0/15, 112/650/0/16, 112/650/0/17, 112/650/0/18, 112/650/0/19, 112/650/0/20, 112/650/0/21, 112/650/0/22, 112/651, 112/651/0/1, 112/651/0/2, 112/651/0/3, 112/651/0/4, 112/651/0/5, 112/651/0/6, 112/651/0/7, 112/651/0/8, 112/651/0/9, 112/651/0/10, 112/651/0/11, 112/651/0/12, 112/651/0/13, 112/651/0/14, 112/651/0/15, 112/651/0/16, 112/651/0/17, 112/651/0/18, 112/651/0/19, 112/651/0/20, 112/651/0/21, 112/651/0/22, 112/652, 112/652/0/1, 112/652/0/2, 112/652/0/3, 112/652/0/4, 112/652/0/5, 112/652/0/6, 112/652/0/7,

			112/652/0/8, 112/652/0/9, 112/652/0/10, 112/652/0/11, 112/652/0/12, 112/652/0/13, 112/652/0/14, 112/652/0/15, 112/652/0/16, 112/652/0/17, 112/652/0/18, 112/652/0/19, 112/652/0/20, 112/652/0/21, 112/652/0/22, 112/653

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Veradammen 15	H0103	112/652/0/3	54	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Veradammen 15 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	3219 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090102 Vesterøy
Grunnkrets	1112 Vera	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	7 Syd øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300760399		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	16.08.2021

1: Bygning 300760399: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 16.08.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2540
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2540
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2827
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2827
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	480
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.08.2019	26.08.2019
Igangsettingstillatelse	27.03.2020	14.01.2020
Midlertidig brukstillatelse	11.05.2021	12.05.2021
Endre bygningsdata	12.05.2021	12.05.2021
Endre bygningsdata	18.05.2021	18.05.2021
Endre bygningsdata	04.06.2021	04.06.2021
Ferdigattest	16.08.2021	16.08.2021
Endre bygningsdata	04.10.2021	04.10.2021
Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Veradammen 15	H0103	112/652/0/3	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	365	0	365	408	0	408
H04	4	365	0	365	408	0	408
H03	4	365	0	365	408	0	408
H02	4	365	0	365	408	0	408
H01	4	365	0	365	480	0	480
U01	0	715	0	715	715	0	715

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 112/652

Bruksnavn		Beregnet areal	6093
Etablert dato	19.09.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552960.13	570968.81	0	Ja	6093	

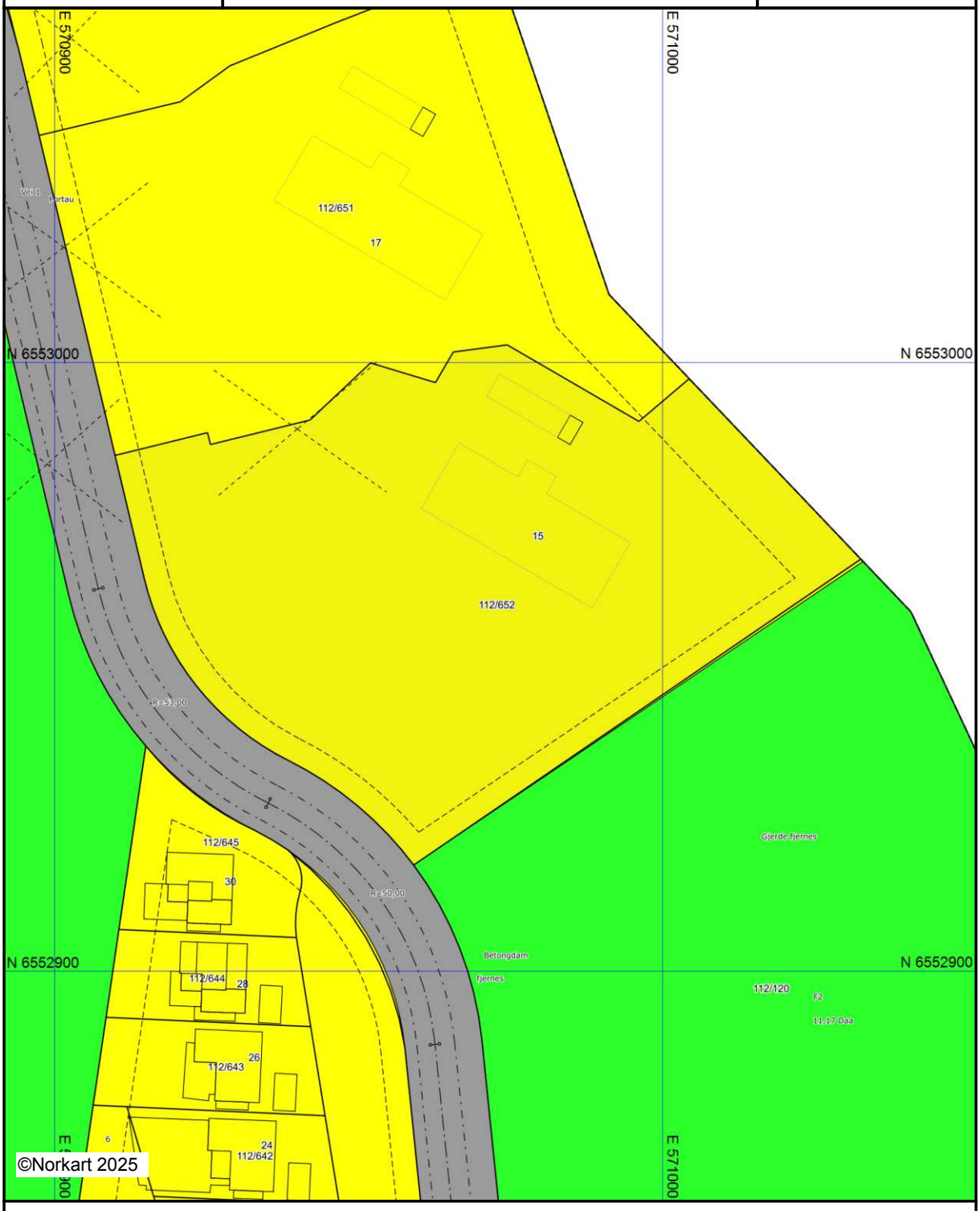
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/652/0/3
Adresse: Veradammen 15
Utskriftsdato: 09.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

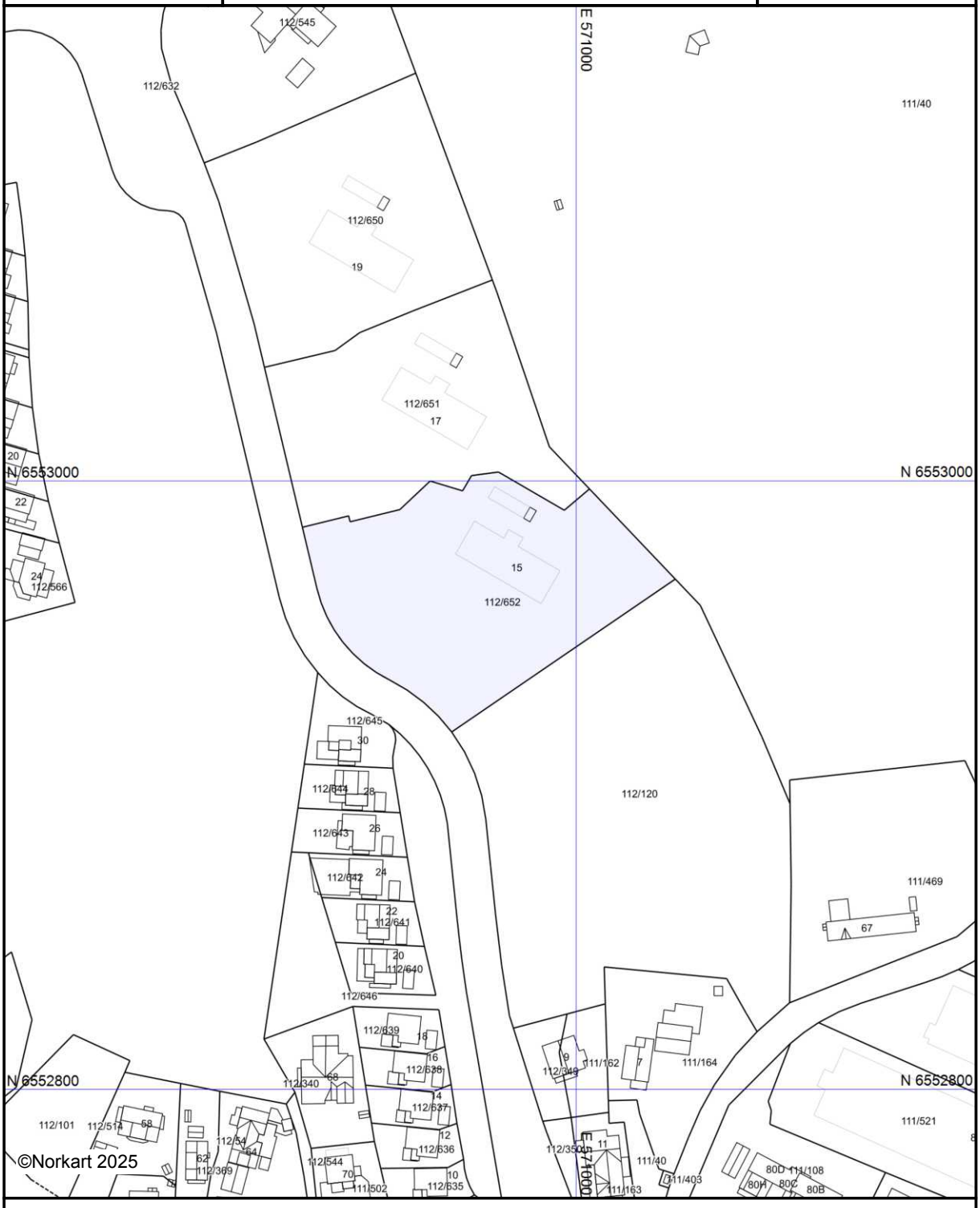
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 112/652/0/3
Adresse: Veradammen 15
Utskriftsdato: 09.07.2025
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.

Veradammen 15

Nabolaget Asnes/Tangen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Skagerak International School (1-10... 237 elever, 13 klasser	14 min 1.3 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 3.2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	12 min 6.3 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	13 min 6.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	14 min 1.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jahres fabrikker Linje 03, 168	6 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

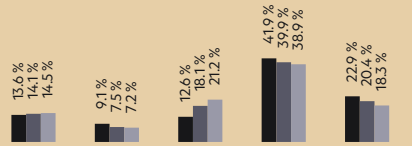
BARNEHAGER

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) 92 barn	4 min 0.3 km
Skagerak International School bhg. ... 24 barn	15 min 1.3 km
Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 å... 40 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Framnes	22 min
Coop Extra Kamfjordjordet	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Asnes/Tangen	967	424
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Sandarbanen Fotball grass	6 min
Framnes skole - Nordås fotball-løkk...	9 min
e2 Framnæs	16 min
Fresh Fitness Sandefjord	7 min

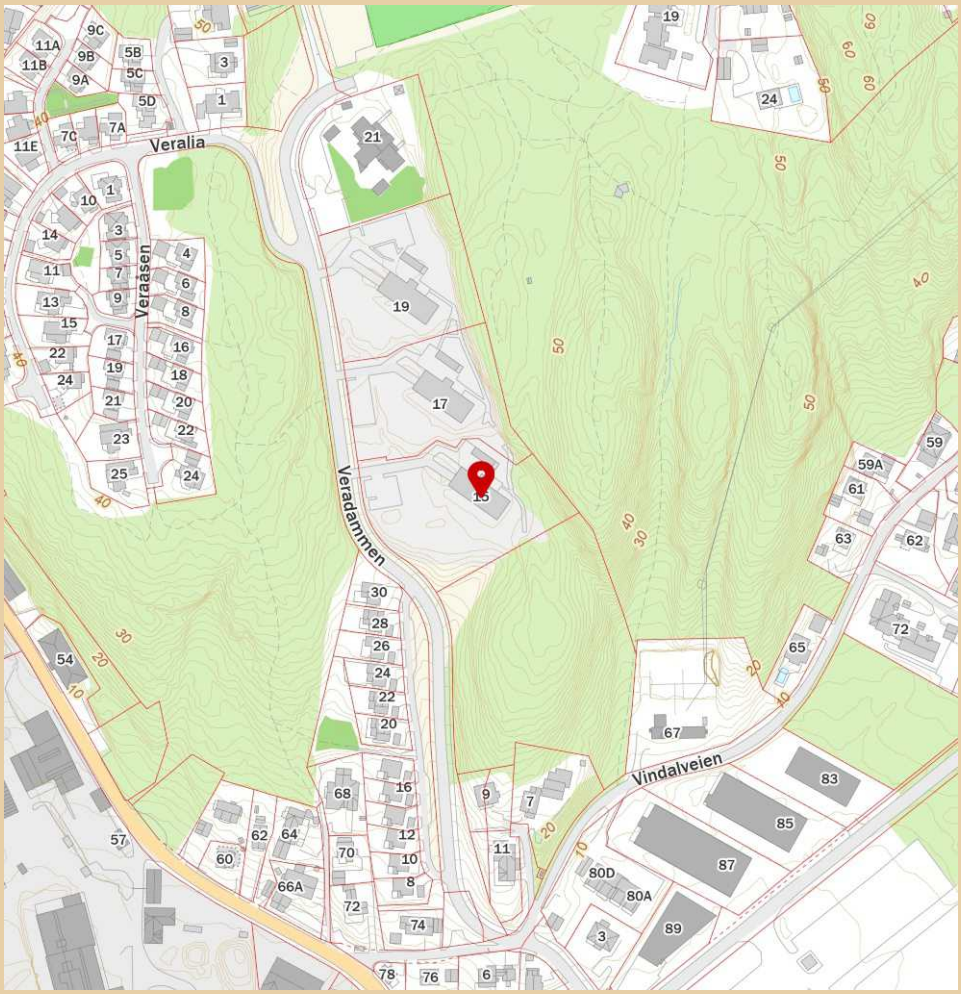
«Stille og rolig med gode solforhold og nærhet til sjøen og badeplasser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Veradammen 15, 3219 Sandefjord
Gnr. 112, Bnr. 652, Snr. 3, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250080

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elise Graneng Olafsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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