



aktiv.

Askjemveien 40B, 3158 ANDEBU

**Stor, flott leilighet i 2.etg med
sentral beliggenhet, 2 sov, 2 stk.
garasjeplasser. Gode solforhold og
flott utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 203 850,-
Felleskostn.: Kr 2 023,-
Selger: Glenn Isaksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 2697 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 18
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1311250068

Stor, flott leilighet i 2.etg med sentral beliggenhet, 2 sov, 2 stk. garasjeplasser. Gode solforhold og flott

Stor og flott 3-roms leilighet i 2. etasje i Fagertun Hage - sentralt i Andebu med gangavstand til sentrum. Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater, høy takhøyde, vedovn og varmepumpe med aircondition, samt utgang til solrik veranda med flott utsikt. Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og ekstra skaplass. To gode soverom, helfliset bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin, samt romslig entré med skyvedørgarderobe. Bod i leiligheten og i garasjekjeller To parkeringsplasser i garasjekjeller - én med elbillader. Gode solforhold, flott utsikt og moderne standard – velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Husordensregler	62
Årsregnskap sameiet 2024.....	71
Seksjonering	76
Tegninger	89
Kart	98
Nabolagsprofil.....	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Gard/Bod, Sov/ Kontor, Stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 7,9 kvm
- Stue 32,6 kvm
- Kjøkken 7,9 kvm
- Bad 6,4 kvm
- Soverom 12,3 kvm
- Soverom 6,3 kvm
- Bod/ Garderobe 3,1 kvm
- Bod i garasjeanlegg 4,8 kvm

Lovlighet

Tomannsbolig

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2697 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

Tomten er pent opparbeidet med gjerder, plen og blomsterkasser.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Andebu med gangavstand til sentrum med butikker, skole, barnehage og kollektivtrafikk via gang og sykkelvei.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol og bensinstasjon for å nevne noe.

Det er også lysløype og fotballbane i nærheten med aktiviteter hele året. Det er heller ikke langt til flott natur hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Askjemvannet og Stålerødvannet er kun en 10 minutters kjøretur unna for fiske- og badeglade.

Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum i Sandefjord, eller Brygga i Tønsberg. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

For den matglade er det flere gode restauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanten i alle Vestfoldbyene.

Torp flyplass ligger ca. 20 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 15 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av frittliggende småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vesteråt barnehage (1-2 år) ca. 0.3 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 0.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.8 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 19 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Andebu sentrum (Linje 124, 150) ca. 0.5 km

Tog: Stokke stasjon ca. 17.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2017 på et plan i byggets øverste etasje i horisontaldelt tomannsbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Sameiet har en felles garasjekjeller der leiligheten har 2 parkeringsplasser og en bod på 5 m². Boligen har følgende rominndeling: Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Dette er en forenklet tilstandsrapport som bare tar for seg de innvendige flatene tilknyttet denne leiligheten. For utvendig vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer vises til sameiets vedtekter og budsjetter.

UTVENDIG

Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Malte trevinduer med 3-lags glass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Balkong på 16 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter. Platting ved inngangsparti

på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert liten luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett konstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål. Det presiseres at ovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon, med tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Entré i vegg ved dusj.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med vannstoppsystem. Innvendig avløp er av plast Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på gard/bod. Vannstoppsystem er montert ned under bereder. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11

kurser i henhold til kursfortegnelse inkludert 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert liten luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er avvik:

Luftespalten bak kledning er litt liten. Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i parkettgulvet Innvendig vindusforing på stort soverom har noen tørkede fuktskader, se bilde.

Glipe under gulvlister rundt pipe. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe

småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad har en side karm som er litt kort, og da rettet med fugemasse.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Silikon overgang gulv vegg i dusj er nok skiftet ut/ lagt ny over gammel på et tidspunkt, men da ikke på en fagmessig måte. Observert litt svertesopp i silikon på vegg i dusj.

Fallforhold:

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK10. Dusjsonen er nedsenket og har tilfredsstillende fall mot sluk innenfor dusjveggene. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjveggene, slik TEK10 krever. Det skal være minimum 1:50 fall i en avstand på 80 cm ut fra sluket, eller alternativt minimum 1:100 fall på hele gulvet. Ingen av disse kravene er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Man bør skifte ut silikon i dusj (kostnadskonsekvens på dette punktet)

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på benkeplate rett over oppvaskmaskin. Se bilde Det er også registrert stor klaring mellom sokkel og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales at dette tettes, slik at ikke mer varm og fuktig damp fra oppvaskmaskinen trenger inn i sponplaten

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilkobling via skjøteledning på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges opp direkte strøm til varmepumpen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG 3 på eiendommen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.05.2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det kan bli fuktig i garasje når det er kaldt i garasjen og varmt ute, typ 23-25 grader ute og 12-13 i garasje. Da kan det bli fuktig.
- Elbil lader, Type Easee, ca 1,5 år gammel. Betalt og organisert av sameiet.
- Husleie vil øke med ca 300,- fra 15 juli

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder følgende rom som; Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Garderobe/Bod, Sov/ Kontor, Stue
Bod i garasjekjeller.

Standard

Velkommen til denne flotte og velholdte leiligheten i Fagertun Hage – sentralt beliggende i Andebu med gangavstand til sentrum. Leiligheten ligger usjenert til i den midterste rekken, i byggets 2. etasje, med nydelig utsikt mot jordene og nærområdene. Her bor du med svært gode solforhold og i et rolig, etablert boligområde.

Planløsning og innhold:

Innenfor inngangsdøren møtes du av en stor, romslig entré med skyvedørsgarderobe – perfekt for oppbevaring av yttertøy og sesongutstyr.

Badet ligger praktisk til rett innenfor gangen, og er helfliset med varmekabler i gulvet, vegghengt toalett, dusjhjørne og moderne servantinnredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin og plass til ekstra oppbevaringsmøbel.

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som gir flott utsikt og rikelig med naturlig lys. Vedovnen skaper lun stemning på kalde dager, mens varmepumpe med aircondition sørger for et komfortabelt inneklima året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik veranda – perfekt for å nyte rolige dager ute.

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og har lyse grå fronter, integrerte hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin) samt ekstra skaplass og sort nedfelt vask. Ventilatoren fungerer også som styringsenhet for ventilasjonsanlegget i boligen.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til stor garderobeløsning og har direkte adkomst til en bod med sluk og flislagt gulv – ypperlig som lagringsplass eller klesrom. Her finner du også varmtvannsberederen.

Boligen har slette, malte flater og parkett på alle oppholdsrom. Gang, bad og bod har flislagte gulv. Det er varmekabler i gang og bad.

Parkering og lagring:

Leiligheten disponerer hele to parkeringsplasser i garasjekjeller, hvorav én er utstyrt med elbillader (rekker til begge plasser). I tillegg medfølger en praktisk bod.

Oppsummert:

Lys og tiltalende leilighet i 2. etasje
2 soverom og god oppbevaringsplass
Varmepumpe med aircondition
Gode solforhold og flott utsikt
2 garasjeplasser + bod
Rolig og sentral beliggenhet i Andebu
Nærhet til sentrum, butikker og kollektivtransport

Dette er en leilighet som virkelig bør oppleves – velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe i stue/spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett inkl i felleskostandene.

Parkering

To garasjeplasser, en av plassene har elbil- lander.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6263970-18

Radonmåling

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe ellers elektrisk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på gard/bod.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 16 118

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 859 754

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 439 017

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/852

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer; Div vedlikehold, litt sparing til maling, tv/internett,

forsikring, strøm felles områder som ute og i garasje. Noe brøyting.

Betales hver 15. i mnd.

Styreleder opplyser om at på årsmøtet 23/4 -2025 ble det vedtatt at felleskostandene skal økes med 14% fra og med 15. juli 2025.

Det vil si at felleskostandene for denne seksjonen blir på kr 2306,- fra 15.juli 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fagertun Hage;

Organisasjonsnummer

922688044

Om sameiet

Sameiet Fagertun Hage består av 10 eierseksjoner.

Styreleder er Glenn Isaksen.

Det er ikke revisor i sameiet, da dette ikke lenger er pliktig i små sameier. Styret fører regnskap for sameiet.

Regnskapet til sameiet er positivt med en sum på 106 427,- ved utgangen av 2024.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser om at på årsmøtet 23/4 -2025 ble det vedtatt at felleskostandene skal økes med 14% fra og med 15. juli 2025.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved bruksoverlating.

Vedtekter/husordensregler

Husordensregler:

- Alle inngangsdører og port til garasjen, skal til enhver tid være låst.
- Bruk av åpen ild, samt røyking er forbudt i garasjeanlegget
- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget. Inkludert boder.
- Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig.
- Reparasjon av bil som medfører oljesøl eller annen tilsmussing, skal ikke utføres i

garasjen eller på parkeringsplassene. Bilvask skal skje utenfor garasjen.

- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket, av sikkerhetsmessige grunner.

- Alle må se til at nedløp og renner holdes fri for løv og annet avfall for å hindre tette løp.

- Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill.

- Det er ikke tillatt med fasadeendringer, utbygginger eller liknende.

- Alle rom i leiligheten skal holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser. Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.

- Beboere skal unngå støy mellom kl. 23.00 og 07.00. La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

- Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle naboer.

- Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, og lørdager mellom 09.00 - 16.00. Nødvendige arbeider utenfor disse tider må bare skje i begrenset omgang. Naboer bør varsles.

- Samtlige leiligheter er tilknyttet sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

- Området rundt bodene må holdes ryddige og pene.

- Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene. Unntaket er bruk av stikkontakter i bod gang, disse er til bruk for alle.

- Sykler skal fortrinnsvis plasseres på eget anvist parkeringsplass i garasjen.

- Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

- Det skal søkes styret ved evt. montering av ladepunkt til el-bil. Avlesning og fakturering av strøm til el-bil skjer 31. desember og 30. juni.

- Skader som påføres boligsameiet eller andre beboeres eiendeler, av beboer eller besøkende i sameiers leiligheter, er vedkommende sameiers ansvar.

Vedtekter:

Se vedlegg i salgsoppgave for vedtekter.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Brøyting / måking / klipp av gressplen av fellesareal går på rundgang eller så kan man betale for at noen gjør det. Koster ca 800,- pr sommer og ca 900,- pr vinter pr enhet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Fagertun Hage;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 18, seksjonsnummer 6 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/218/18/6:

18.06.1935 - Dokumentnr: 9000057 - Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig dok nr 900603/1935 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1936 - Dokumentnr: 9000039 - Erklæring/avtale

Plikt til å holde brønn tekket og forsvarlig inngjerdet

Opprinnelig dok nr 300463/1936 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:218 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2017 - Dokumentnr: 920050 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/852

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Det ligger offentlig ledningsnett over sameiets tomt.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 145 m
Arealbruk: Friområde, Framtidig
KPFare: Flomfare
Bestemmelse Områdenavn: Fortetting Andebu
KPBestemmelse: Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Navn: Andebu sentrum
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.04.1986
Formål Annet friområde - Utdyp. Park, turvei, lekeplass
Delareal 2 552 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

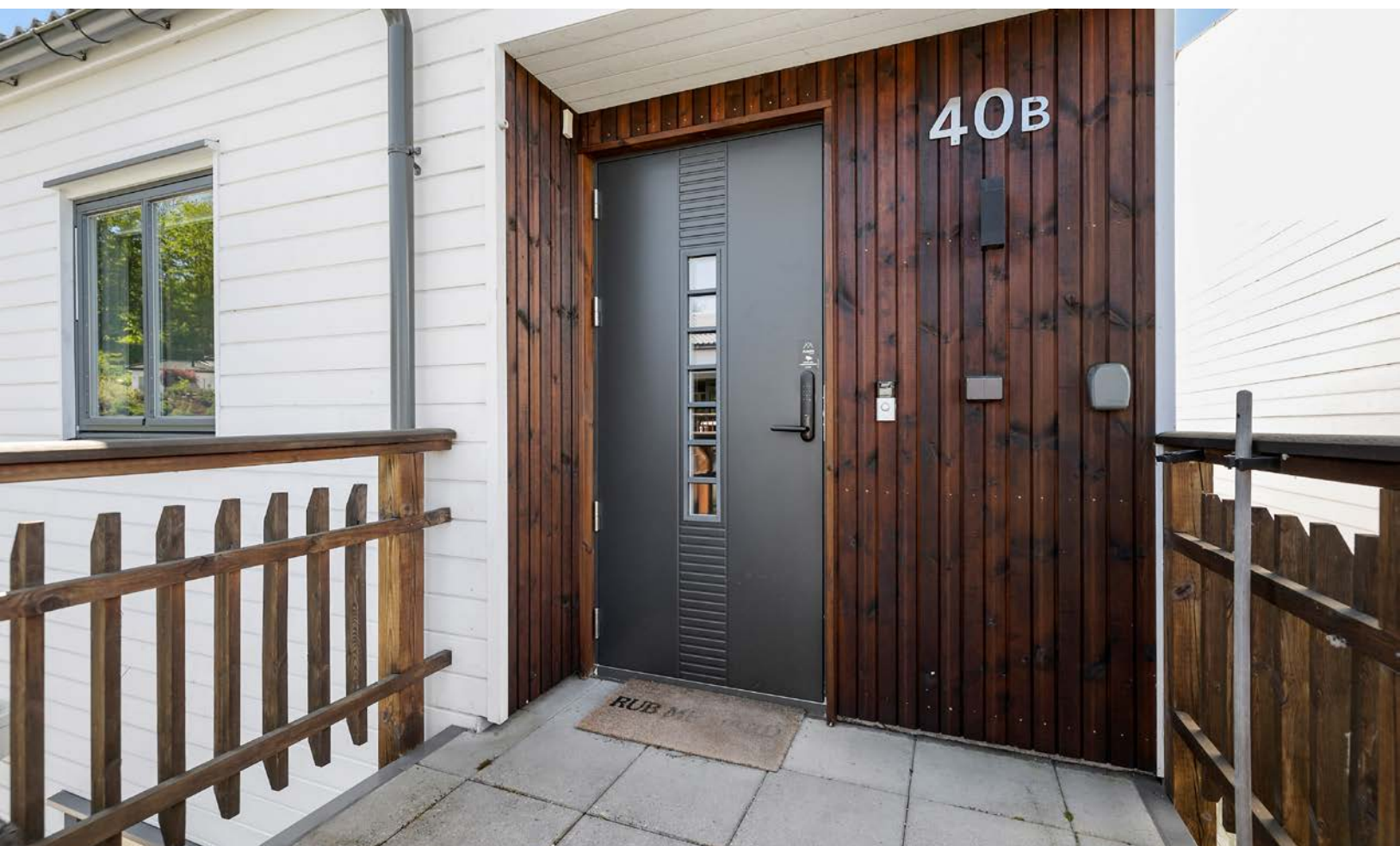
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

22.05.2025













Vedovn i stuen som varmer godt de dager kulden kommer krypende.









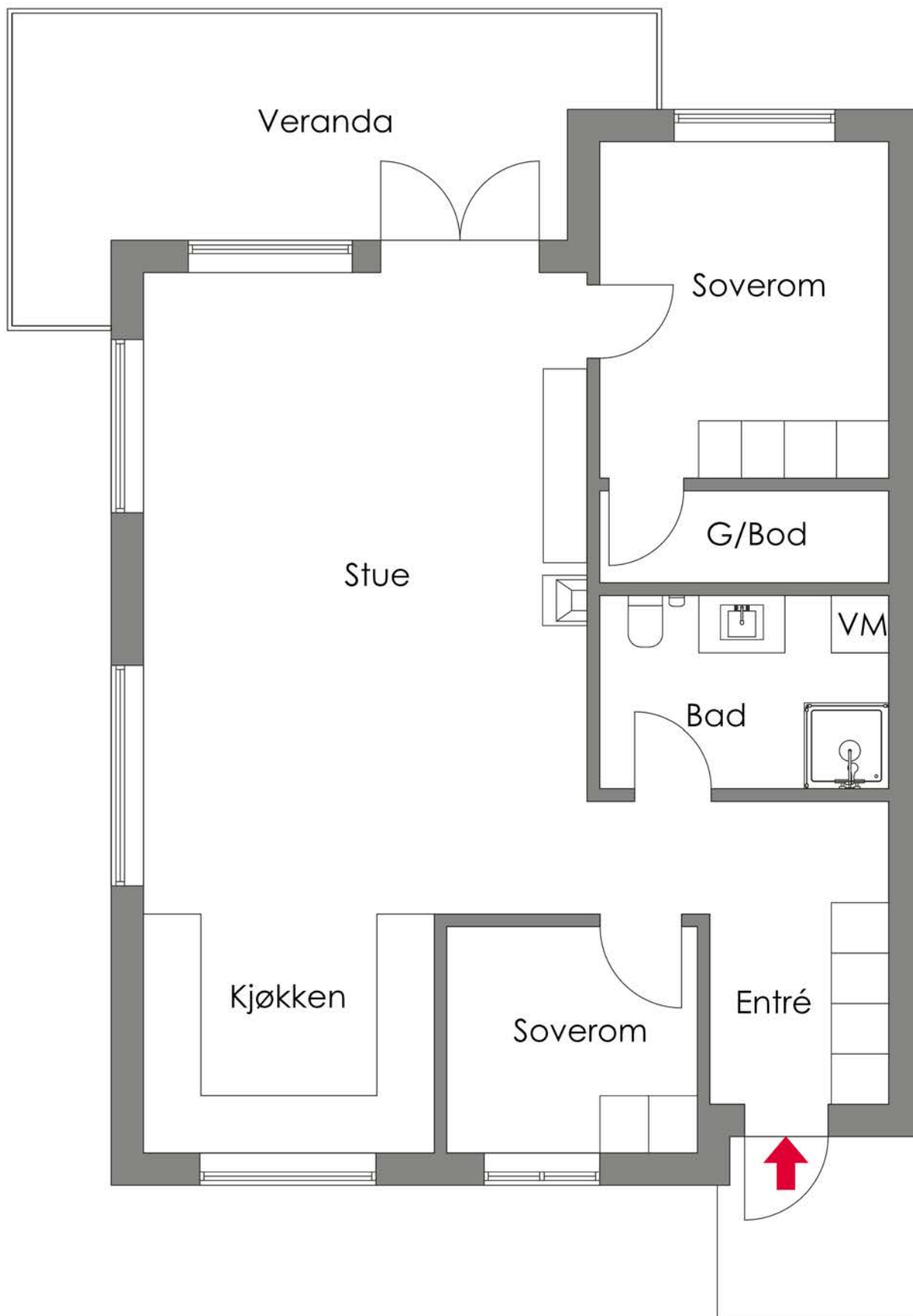


Entreen har god størrelse med garderobeskap, her er det god plass til å henge fra seg yttørtøyet.





Askjemveien 40B



Askjemveien 40B



Med leiligheten har man 2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Den ene plassen har elbil-lader. Parkeringene som medfølger er der motorsykkelen står og Teslaen.



Fra boligen er det ikke langt til flott natur, hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken.

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Askjemveien 40 B, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

gnr. 218, bnr. 18, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 22568-1003

Referansenummer: MP3555

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

Rapportansvarlig



Jarle Lidal
Uavhengig Takstingeniør
jarle@lidaltakst.no
900 90 625



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 fuktøk.

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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2017 på et plan i byggets øverste etasje i horisontaldelt tomannsbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Sameiet har en felles garasjekjeller der leiligheten har 2 parkeringsplasser og en bod på 5 m². Boligen har følgende rominndeling:

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Dette er en forenklet tilstandsrapport som bare tar for seg de innvendige flatene tilknyttet denne leiligheten.
For utvendig vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer vises til sameiets vedtekter og budsjetter.

Rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 7,9 kvm
- Stue 32,6 kvm
- Kjøkken 7,9 kvm
- Bad 6,4 kvm
- Soverom 12,3 kvm
- Soverom 6,3 kvm
- Bod/ Garderobe 3,1 kvm

- Bod i garasjeanlegg 4,8 kvm

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Balkong på 16 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 1 meter.
Platting ved inngangsparti på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning.
Det er registrert liten luftespalte bak utvendig kledning.
Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon,

inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Vegger og tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.
Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon, med tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Entré i vegg ved dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med vannstoppssystem.
Innvendig avløp er av plast
Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på gard/bod.
Vannstoppssystem er montert ned under bereder.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse inkludert 40A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

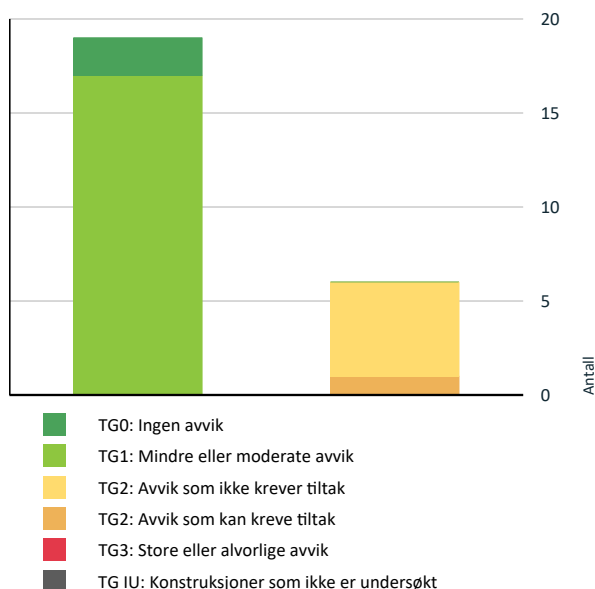
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

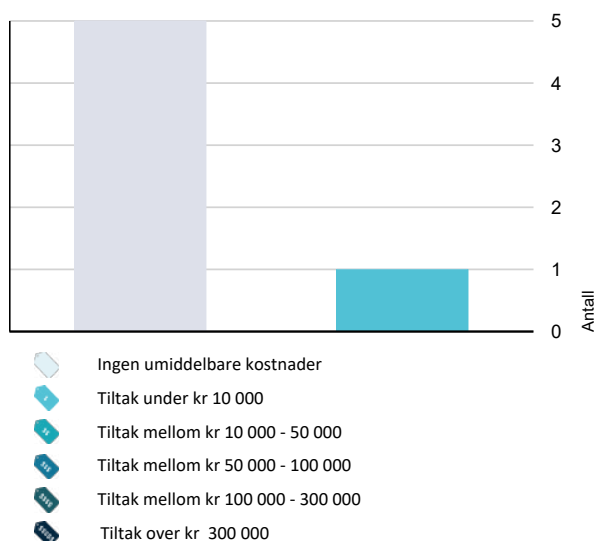
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 16 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter.

Platting ved inngangsparti på 5 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre fundamentert på løsmasser.

TG 1 Utvendige trapper

Leiligheten har egen trapp i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer med støpt betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, trolig isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende- og noe stående kledning. Det er registrert liten luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak, med tett takkonstruksjon, inspeksjonsluke i gavl. Utvendig tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av stål.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Luftespalten bak kledning er litt liten. Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i parkettgulvet. Innvendig vindusforing på stort soverom har noen tørkede fuktskader, se bilde. Glipe under gulvlister rundt pipe.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindusforing stort soverom

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

! TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



! TG 2 Innvendige dører

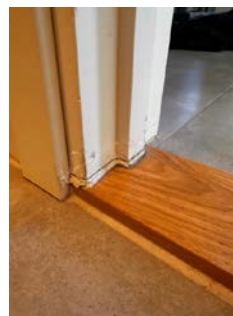
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad har en side karm som er litt kort, og da rettet med fugemasse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørkarm til bad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Silikon overgang gulv vegg i dusj er nok skiftet ut/lagt ny over gammel på et tidspunkt, men da ikke på en fagmessig måte. Se bilde
Observert litt svertesopp i silikon på vegg i dusj.

Fallforhold:

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK10.
Dusjsonen er nedsenket og har tilfredsstillende fall mot sluk innenfor dusjveggene. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig fall utenfor dusjveggene, slik TEK10 krever. Det skal være minimum 1:50 fall i en avstand på 80 cm ut fra sluket, eller alternativt minimum 1:100 fall på hele gulvet. Ingen av disse kravene er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Man bør skifte ut silikon i dusj (kostnadskonsekvens på dette punktet)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørterskel uten synlig membran



Silikon i dusj



Silikon i dusj

ETASJE > BAD

Til G 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



Sluk ved vaskemaskin



Sluk i dusj

ETASJE > BAD

Til G 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Til G 1 Ventilasjon

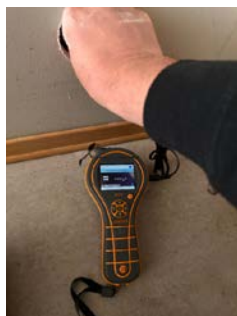
Det er balansert ventilasjon, med tilluft under dør.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Entré i vegg ved dusj.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på benkeplate rett over oppvaskmaskin. Se bilde

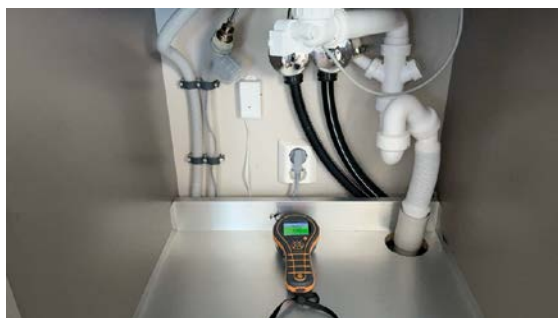
Det er også registrert stor klaring mellom sokkel og kjøkkeninnredning. Se bilde

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dette tettes, slik at ikke mer varm og fuktig damp fra oppvaskmaskinen trenger inn i sponplaten

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling av benkeplater over oppvaskmaskin



Stor klaring mellom sokkel og kjøkkeninnredning

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i bod med vannstoppsystem



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert i ventilator på kjøkken.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilkobling via skjøteledning på veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges opp direkte strøm til varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i garderobe/bod.

Det er installert vannstoppsystem under berederen, men plasseringen vurderes som mindre gunstig. I henhold til anbefalte forskrifter og bransjestandarder bør varmtvannsbereidere plasseres i rom med sluk eller ha tilstrekkelig avrenning til avløpssystemet. Manglende sluk eller avrenning medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse inkludert 40A hovedsikring.

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.
2017 Det er ikke gjort noe arbeid på det elektriske anlegget, foruten at det er montert en varmepumpe luft til luft, som er tilkoblet utvendig stikk med skjøteledning.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

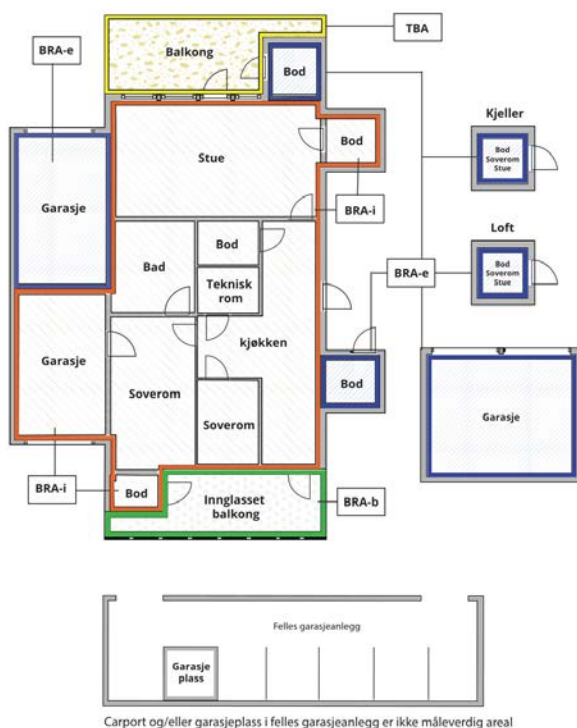
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	21
Garasjekjeller		5		5	
SUM	80	5			21
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Gard/ Bod, Sov/ Kontor, Stue		
Garasjekjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	77	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	18		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Askjemveien 40 B							
Hjemmelshaver							
Isaksen Glenn Vegard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Andebu i Sandefjord kommune, ca. 600m fra Andebu sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarehandel, vinmonopol, idrettsanlegg, barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass.

Adkomstvei

Leiligheten har adkomst via Askjemveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 11.10.2017.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250068	

Selger 1 navn
Glenn Isaksen

Gateadresse	
Askjemveien 40B	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250068

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Det kan bli fuktig i garasje når det er kaldt i garasjen og varmt ute, typ 23-25 grader ute og 12-13 i garasje. Da kan det bli fuktig.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Type Easee, ca 1,5 år gammel. Betalt og organisert av sameiet.

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

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

Nye boliger i sentrum, kan ikke ses fra denne eiendommen

- 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

Husleie vil øke med ca 300,- fra 15 juli
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250068

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1311250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Isaksen	b3e853b23dc9b0f8a1859 40151c5c4a801b5a9ab	14.05.2025 18:18:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250068

- 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://www.nets.eu/developer>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERTUN HAGE.

INNLEDNING:

Ordensreglene for Sameiet Fagertun Hage har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. Det er viktig at alle har forståelse for reglene og at de blir respektert. Lojal oppfølging er et viktig bidrag til godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

Beboere plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes også av andre som gis adgang til leiligheten.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

FELLESAREAL:

Alle inngangsdører og port til garasjen, skal til enhver tid være låst.

Bruk av åpen ild, samt røyking er forbudt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget inkl. bodene.

Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig.

Reparasjoner av bil som medfører oljesøl eller annen tilsmussing, skal ikke utføres i garasjen eller på parkeringsplassene. Bilvask skal skje utenfor garasjen.

Beboere plikter å verne om trær, plener og ytre anlegg. Det er ikke tillatt å kutte trær og større busker på egenhånd.

FASADE/TERRASSER:

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan blåse eller falle ned. Blomsterkasser skal henges opp på innsiden av rekkverket, av sikkerhetsmessige grunner.

Terrassene må ikke brukes eller rengjøres slik at det sjenerer andre.

Alle må se til at nedløp og renner holdes fri for løv og annet avfall for å hindre tette løp.

Det er tillatt å grille på terrassen med gassgrill og elektrisk grill. Vær oppmerksom på eventuell brannfare.

Det er ikke tillatt å endre på terrassens brystvern/rekkverk.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens terrasse i andre farger enn opprinnelig vedtatt, er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med fasade endringer, utbygginger eller liknende.

LEILIGHETER:

Alle rom skal holdes oppvarmet slik at ikke vann og avløp fryser. Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.

RO OG ORDEN:

Beboere skal unngå støy mellom kl. 23.00 og 07.00. La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå så høyt at naboer sjeneres. Høylytt tale og musikk på terrassene vil kunne forstyrre beboerne.

Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle naboer.

Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendige arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang. Naboer bør varsles.

ANTENNE:

Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

AVFALL:

Husholdningsavfall, plastemballasje og annet restavfall skal pakkes godt inn i poser og kastes i containere i avfalls skuret. Vær nøye med å knytte igjen posene slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i skuret.

Papp og papir skal kastes i container merket papir.

BODER:

Hver seksjon har en bod i garasjen. Beboerne må selv besørge renhold av boden og holde den låst.

Området rundt bodene må holdes ryddige og pene.

Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene. Unntaket er bruk av stikkontakter i bod gang, disse er til bruk for alle.

SYKLER:

Sykler skal fortrinnsvis plasseres på eget anvist parkeringsplass i garasjen.

DYREHOLD:

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

GARASJE:

Parkering i garasjeanlegget skal kun skje på anvist plass.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen.

Det skal søkes styret ved evt. montering av ladepunkt til el-bil. Avlesing og fakturering av strøm til el-bil, skjer 31. desember og 30. juni.

PARKERING OG KJØRING:

Parkering ute må kun skje i parkeringslommene.

Parkeringsplassene kan benyttes av sameiets gjester samt til annen korttidsparkering tilknyttet sameiets og sameiets private aktiviteter.

Vis hensyn ved kjøring på veien inn til husene. Unngå tomgangskjøring.

MELDEPLIKT:

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

SANKSJONER:

Skader som påføres boligsameiet eller andre beboeres eiendeler, av beboer eller besøkende i sameiers leilighet, er vedkommende sameiers ansvar.

Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som en beboer ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet den sameier dette gjelder. Utgifter styret måtte få, for eksempel til utrykning, meklings, telefon osv. i forbindelse med husbråk/overtredelse av ordensreglene, vil bli belastet den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

ENDRINGER:

Sameiermøte kan endre disse ordensreglene.

Vedtatt på sameiermøte den: 07.06.2021

VEDTEKTER

for sameiet Askjemveien 34 a og b, 36 a og b, 38 a og b, 40 a og b, 42 a og b fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet Fagertun hage.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fagertun hage. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 25 august 2017.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 218 bnr. 18 i Sandefjord ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheter og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret

har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsføreren kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameierne bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av tre medlemmer og et varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ikke ha revisor.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- de boder som er tildelt og som vises på «oversiktstegning garasje»
- de garasjeplasser som er tildelt og som vises på «oversiktstegning garasje»
- første etasje leiligheten disponerer arealet under utvendige trapp som går opp til 2 etasje i de enkelte bygningene. (34, 36, 38 og 40)

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

Årsrapport 2024

Sameiet Fagertun hage
Organisasjonsnr. 922 688 044

Innhold:

Årsregnskap

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		250 679	222 058
Annen driftsinntekt		9 760	9 041
Sum driftsinntekter	1	260 439	231 099
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	17 115	
Annen driftskostnad	1	282 157	195 821
Sum driftskostnader	1	299 272	195 821
Driftsresultat		-38 833	35 278
Finansposter			
Annen renteinntekt			1 460
Netto finansposter			1 460
Resultat før skattekostnad		-38 833	36 738
Årsresultat		-38 833	36 738
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital	2	-38 833	36 738
Sum overføringer og disponeringer		-38 833	36 738

Balanse pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	3		25 730
Sum fordringer			25 730
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	107 853	141 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		107 853	141 961
Sum omløpsmidler		107 853	167 691
Sum eiendeler		107 853	167 691

Balanse pr 31.12. Sameiet Fagertun hage

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital			
Annen egenkapital	2	106 427	145 260
Sum opptjent egenkapital		106 427	145 260
Sum egenkapital		106 427	145 260
Gjeld			
Leverandørgjeld		1 426	22 431
Sum kortsiktig gjeld		1 426	22 431
Sum gjeld		1 426	22 431
Sum egenkapital og gjeld		107 853	167 691

Andebu 31.12.2024/23.04.2025
Sameiet Fagertun hage

Glenn Vegard Isaksen
Styreleder

Margot Bartelds
Styremedlem

Mona Solheim Knutsen
Styremedlem

Note 1 - Spesifisering av resultatregnskapet

Kostnader	2024	2023
Strøm felles	28 724	21 346
Verktøy	0	0
Vedlikehold fellesarealer	86 390	46 521
Rep.og vedlikehold utstyr	19 232	0
Regnskap	11 930	12 466
Datakommunikasjon	66 758	57 814
Forsikringspremie	61 283	48 433
Datautstyr	0	0
Lønnskostnader, styrehonorar	17 115	0
Annen kostnad	7 839	9 241
Sum	299 271	195 821

Inntekter	2024	2023
Refusjon felleskostnader	250 679	222 058
Eierskiftegebyr	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	9 760	9 041
Sum	260 439	231 099

Note 2 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023		145 260	145 260
Årsresultat		-38 833	-38 833
Kontantinnskudd			
Egenkapital 31.12.2024		106 427	106 427

Det er ikke foretatt innbetaling til egenkapital av sameierne.

Note 3 - Fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2024	2023
Periodisert forsikring	0	25 730
Påløpt, ikke betalt felleskostnader	0	0

Note 4 - Bankinnskudd

	2024	2023
Driftskonto 2500.25.63269	20 341	64 448
Vedlikeholdskonto 2500.25.81119	87 513	77 513

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602175266
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 916882807 Navn SANDEFJORD KOMMUNE Adresse Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Ordnr 995189607 Navn RE BYGG & UTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Valleåsen 59, 3174 REVETAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0710	218	18

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal, bygning	Ekklusivt uteareal
0710	218	18	0	1	82 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	2	82 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	3	95 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	4	95 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	5	76 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	6	76 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	7	95 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	8	95 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	9	78 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei
0710	218	18	0	10	78 / 852	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Doknr: 920050 Tinglyst: 25.08.2017
STATENS KARTVERK

RIKTIG
KOP
BEKREFTES

Sandefjord kommune

[Signature]



Returneres etter tinglysning til	Sandefjord
Reibygg & utvikling as	Kommune
Valleasen 59	
3174 Revetal	916 882 807

Begjæring om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
0706	Sandefjord	218	18		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
917158258	Fagertun hage as	1/1

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord kommune

Dato	Underskrift	Underskrift
14/6-17		

Side 1 av 4

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	b	82		61			
2	b	82		62			
3	b	95		63			
4	b	95		64			
5	b	76		65			
6	b	76		66			
7	b	95		67			
8	b	95		68			
9	b	78		69			
10	b	78		70			
11				71			
12				72			
13				73			
14				74			
15				75			
16				76			
17				77			
18				78			
19				79			
20				80			
21				81			
22				82			
23				83			
24				84			
25				85			
26				86			
27				87			
28				88			
29				89			
30				90			
31				91			
32				92			
33				93			
34				94			
35				95			
36				96			
37				97			
38				98			
39				99			
40				100			
41				101			
42				102			
43				103			
44				104			
45				105			
46				106			
47				107			
48				108			
49				109			
50				110			
51				111			
52				112			
53				113			
54				114			
55				115			
56				116			
57				117			
58				118			
59				119			
60				120			
Sum tellere: 852				= nevner: 852			

Dato	Underskrift	Underskrift
74/6-77	70. N. S. Will	

4. Supplerende tekst 7)

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted Revetal, Dato 14.06.2017
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

<i>For O. Myrøll for Fagertun hage AS</i>	

Dato 14/6-17	Underskrift <i>For. Myrøll</i>	Underskrift
-----------------	-----------------------------------	-------------

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)**

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
Sted , Dato
Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:Gnr 218 Bnr 18 Feste nr Snr Kommune

Sted , Dato

Stempel og underskrift

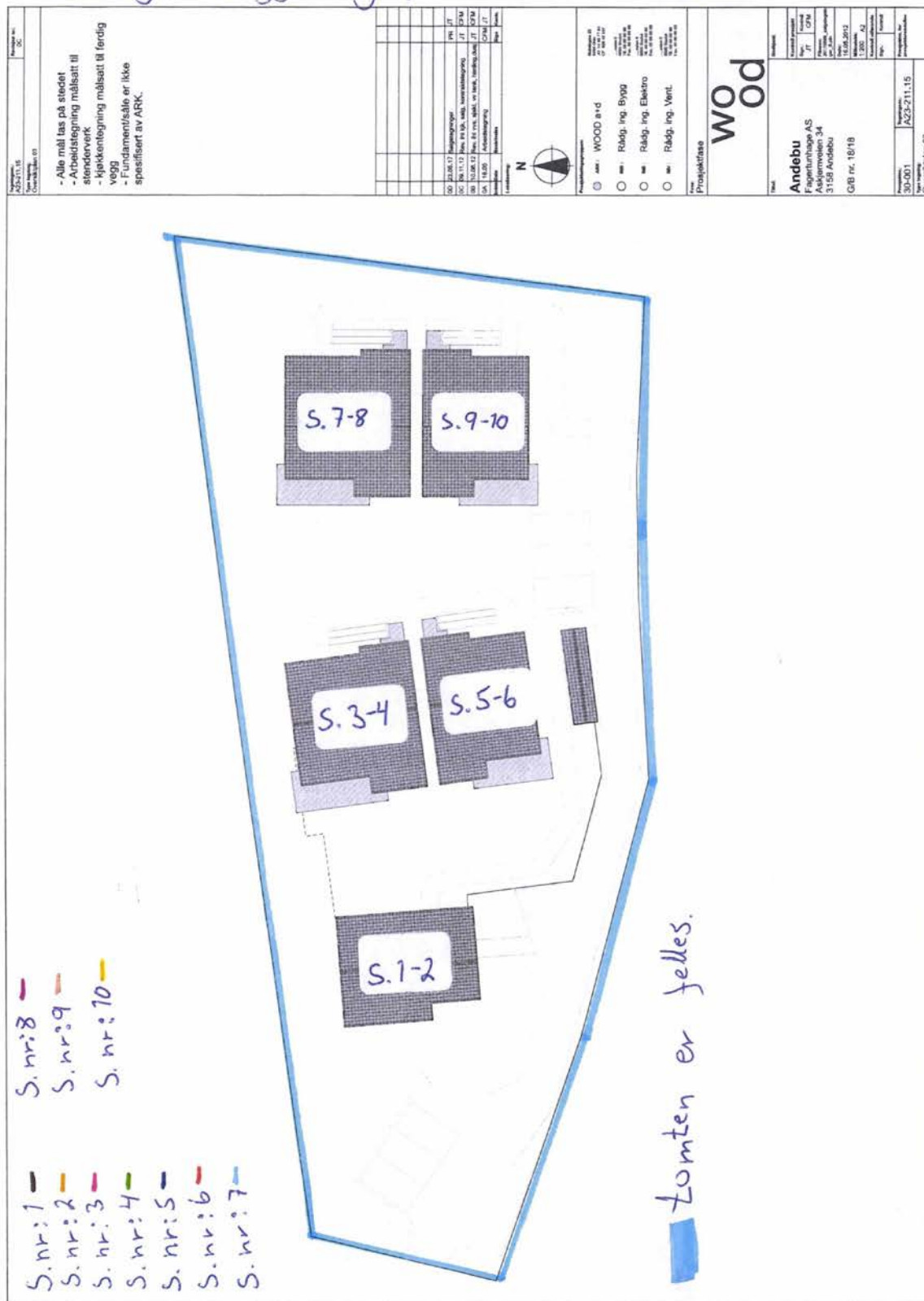
26/6-17 Liv Astrid E. Røn**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato <u>7/4/17</u>	Underskrift <u>Jo. N. Wolff</u>	Underskrift
-----------------------	------------------------------------	-------------

Seksjonsbegjæring for G.nr. 218, Bnr. 18 i Sandefjord kommune.

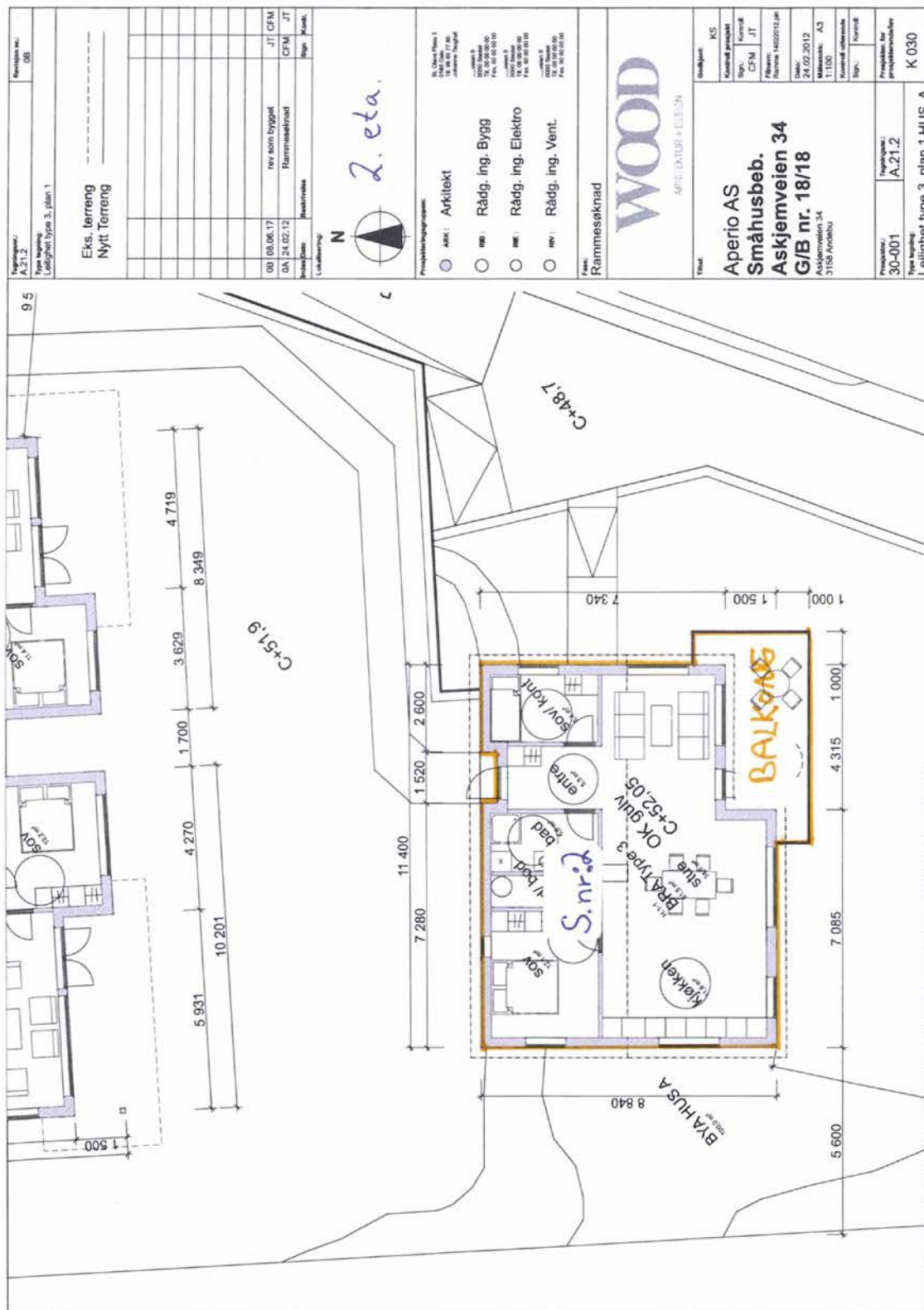


Seksjonsbegjæring for G.nr. 218, B.nr. 18 i Sandefjord kommune.

Architectural drawing of a house plan for "Småhusbeeb. Askjemveien 34". The plan shows a rectangular building with a "TERRASSE" on the right side. Rooms include "Kjøkken", "stue", "BR", "bad", "sovr", "ent", and "sovr/hall". Dimensions are provided for various sections: 4.200, 9.394, 5.600, 7.085, 11.400, 4.315, 1.500, 3.220, 1.520, 5.000, 2.700, 18.600, and 4.900. A north arrow points towards the top right. The drawing is signed "S. H. 17".

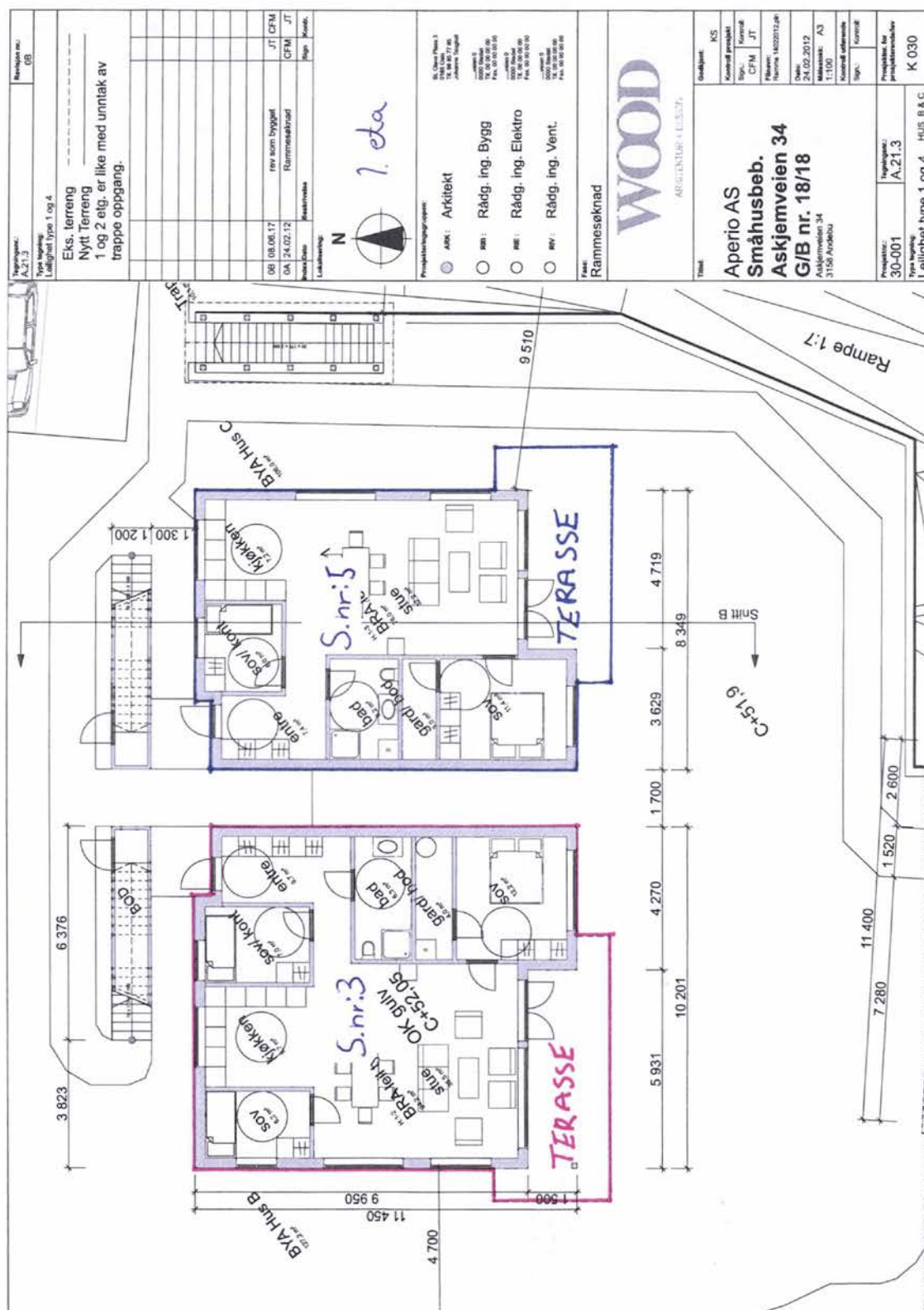
Jon Jon O. Nyvoll for Fagerlundhage A/S

Seksjons begjæring for G.nr. 218, B.nr. 18 i Sandefjord kommune.



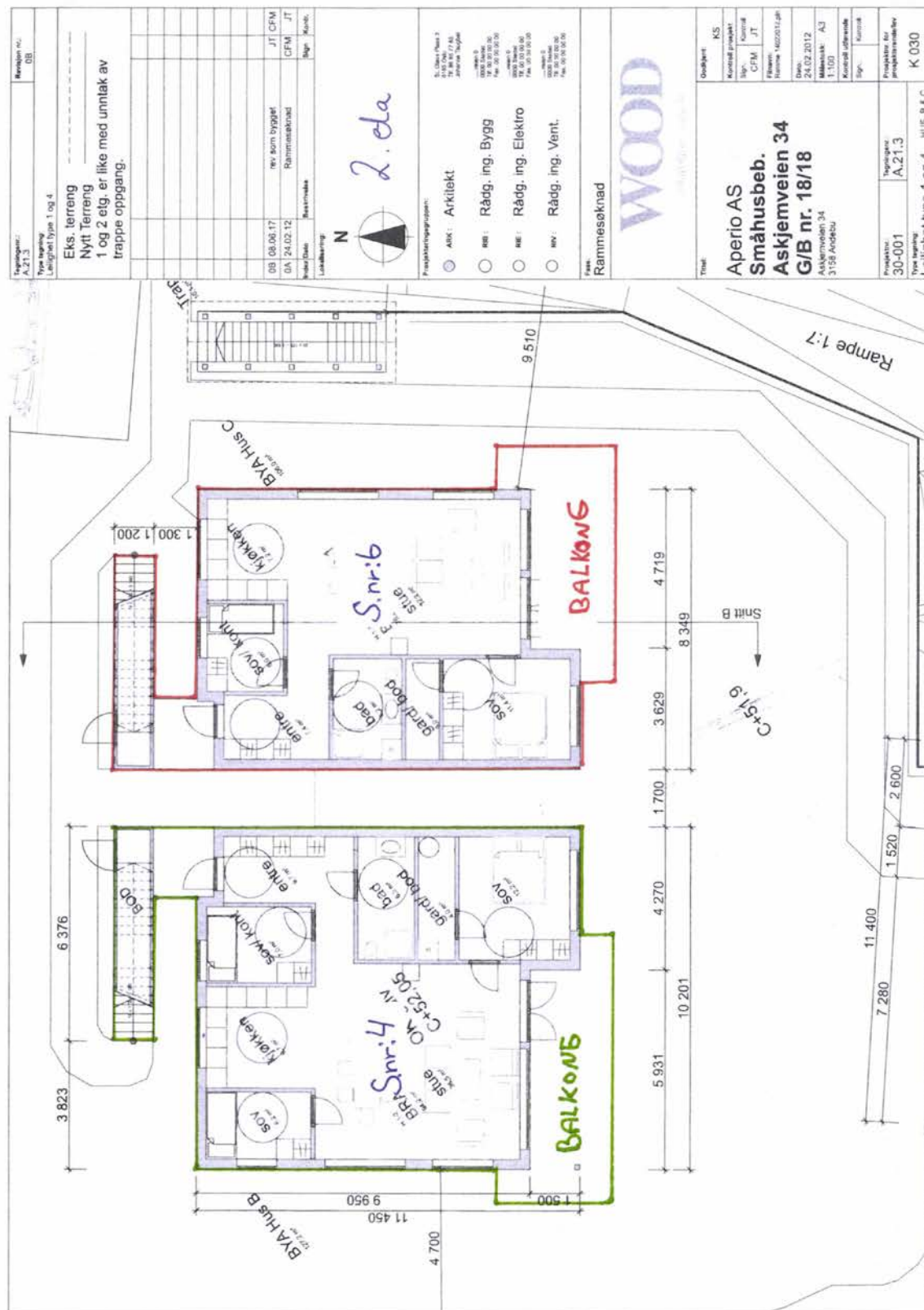
For Jon O. Myrwall for Fagerlund hage A/S

Seksjonsbegjæring for G.nr. 218, Bnr 18 i Sandefjord kommune.



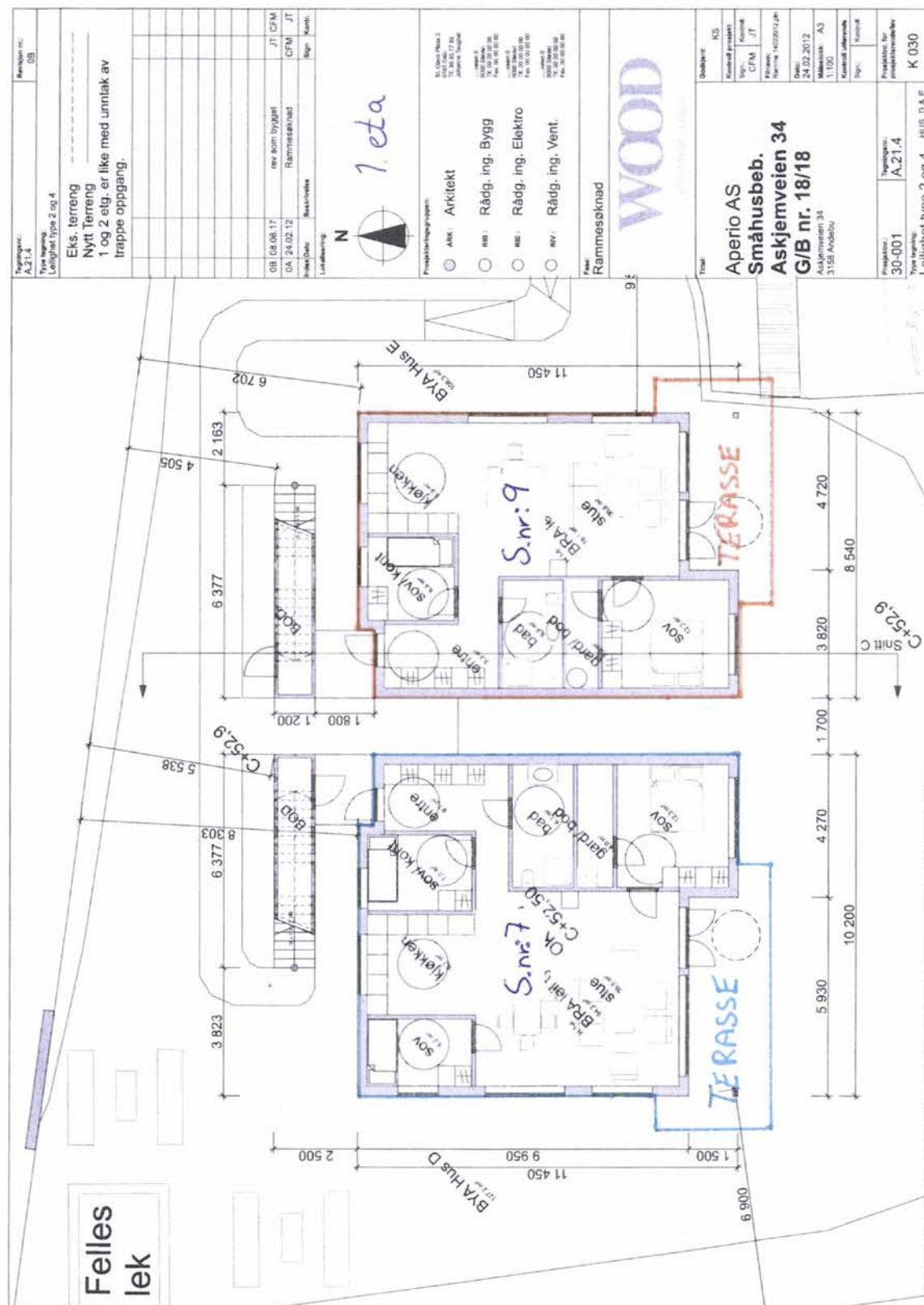
7000 7000 O. NyroM for Fagerlund hage A/S

Sek sjons begjæring for G.nr: 218, Bnr. 18 i Sandefjord kommune.



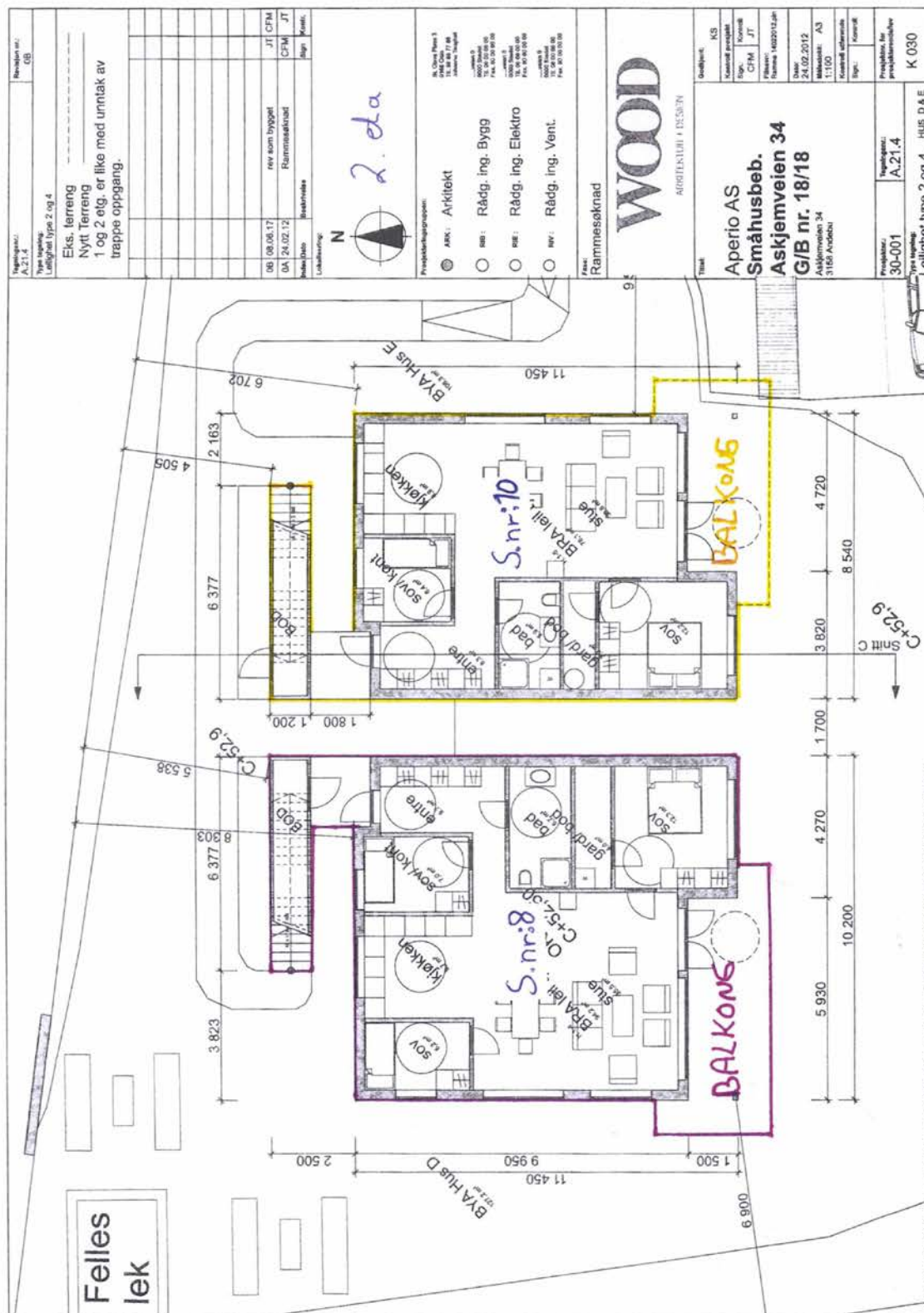
For For O. Myrøll for Fagerlund hage A/S

Seksjonsbegjæring for G.nr. 278, B.nr. 18 i Sandefjord kommune.



For O. Myrøll for Fagerlund hage A/s

Seksjonsbegøring for G.nr. 218, B.nr 18 i Sandefjord kommune.



for Jon O. Nyvoll for Fagertun hage A14

Seksjons begjæring for G.nr. 218, B.nr. 18 i Sande Hord kommune



Hus	Garasje	Areal p-plasser	175 m2
Etasje	0	Areal boder	80 m2
antall p-plasser	14	antall boder	14

Illustrasjonstegning. Leveranse kan avvike fra tegning.
Illustrert innredning er eksempel, innredning markert med grønn er ikke del av leveranse

0D	15.05.17	Salgstegninger	PR	JT
0C	09.11.12	Rev. iht kjk, salg, kontraktstegning	JT	CFM
0B	10.08.12	Rev. iht vvs; sjakt, vv tank, himling, dusj	JT	CFM

Skjema / Detalj: Andebu Fagerlundhage AS Andebuveien 36 3108 Andebu GIB nr. 18/18	Korrigeret dato: 16.05.2012		Tegner: JT	Kontroll: CFM	Målestokk: 1:200, 1:500 A4	Tegningsnr.: A23-211
	Tegnet dato: 16.05.2012		Prosjektnr.: 30-001			

/Users/wood7/Desktop/wood arkitektur-csapp1 - prosjekt/Kunde 30, Andebu - tegningsfil/Detaljprosjekt/20170505_salgstegninger_B.pln



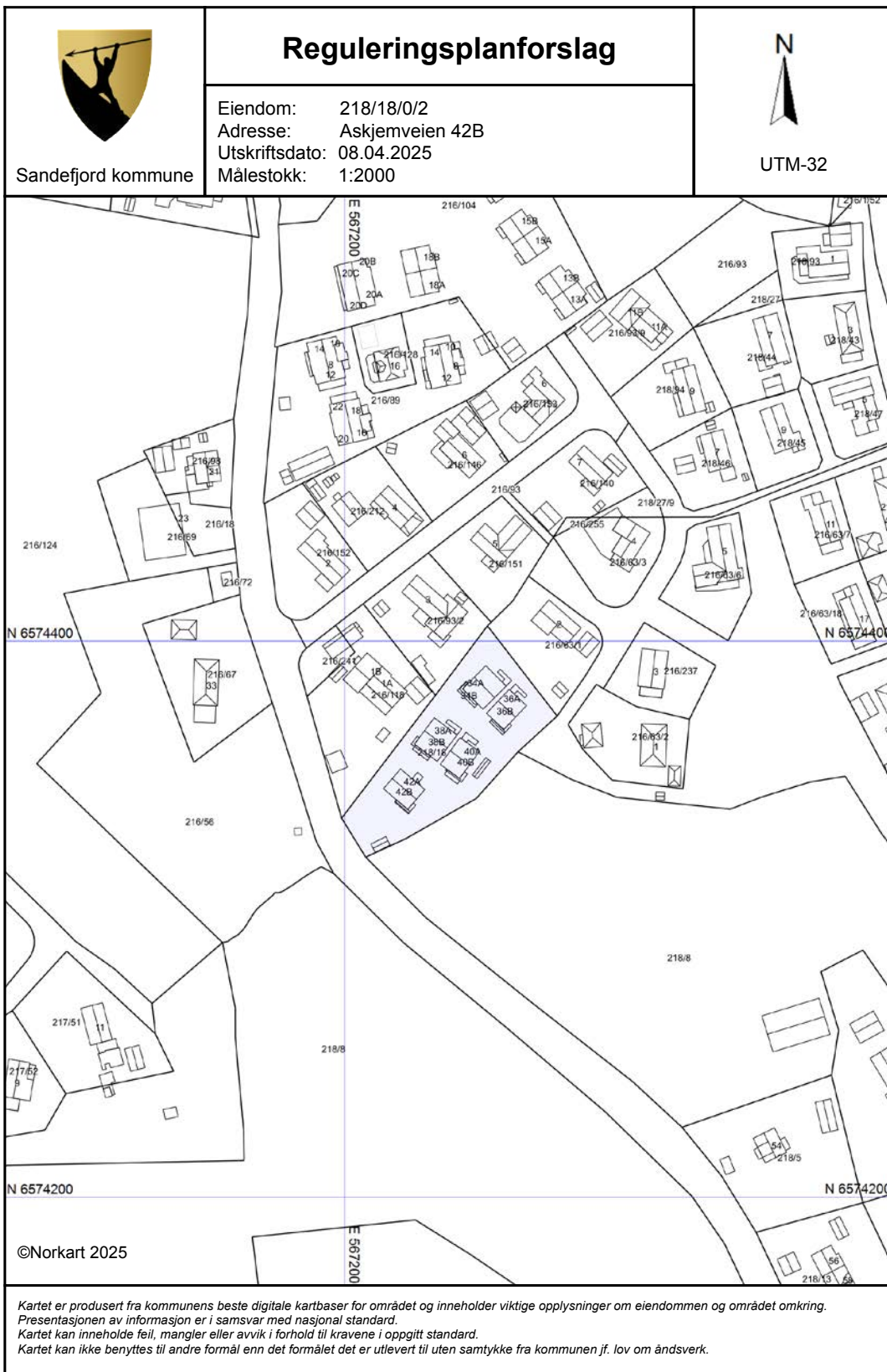
E-7

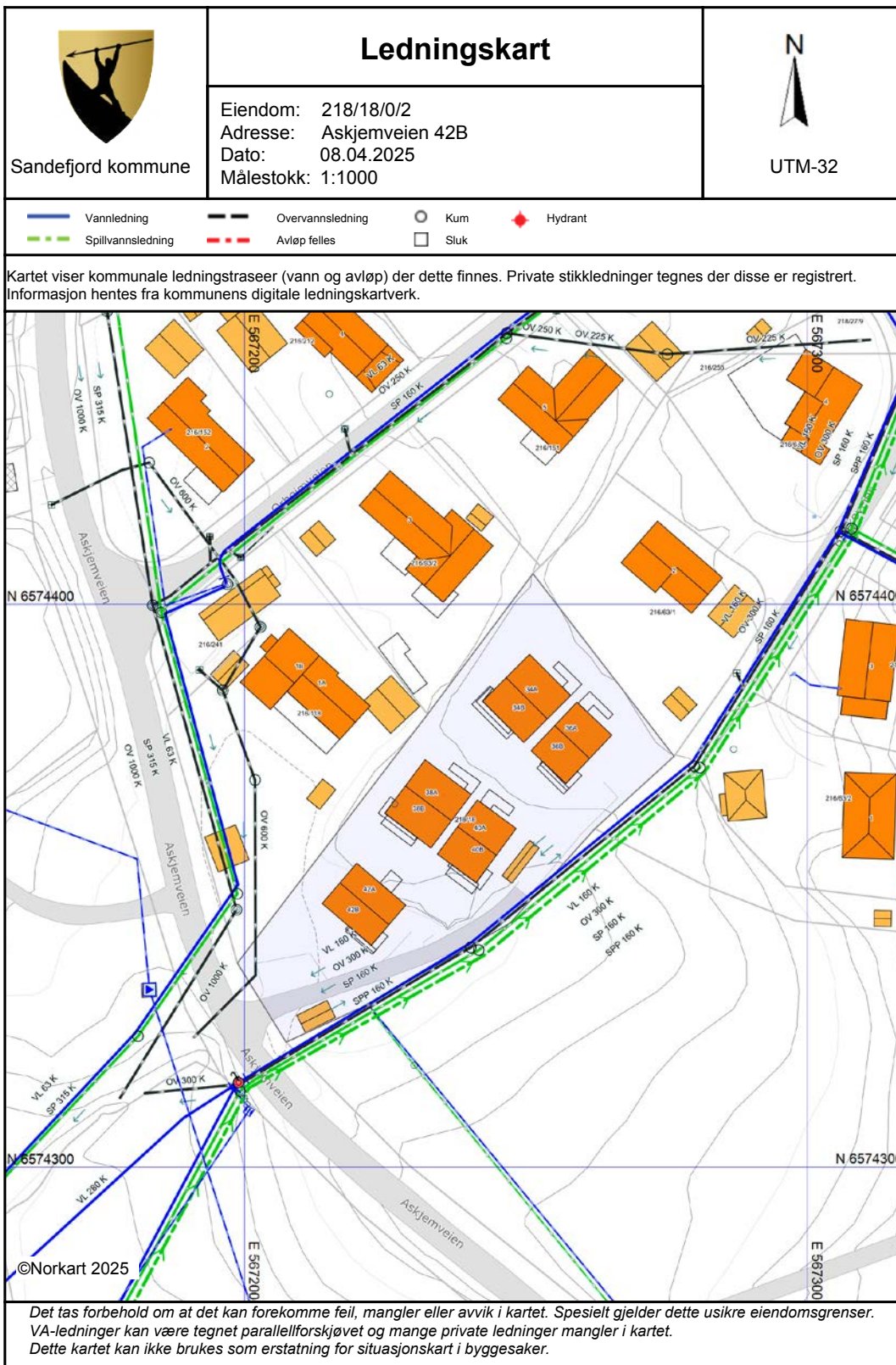






Tegningsnr.: A.21.3		Revisjon nr.: 0A	
Type tegning: Leilighet type 1 og 4			
Eks. terreng ----- Nytt Terreng ----- 1 og 2 etg. er like med unntak av trappe oppgang.			





Nabolagsprofil

Askjemveien 40B - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	5 min 0.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 16.1 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 16 km

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

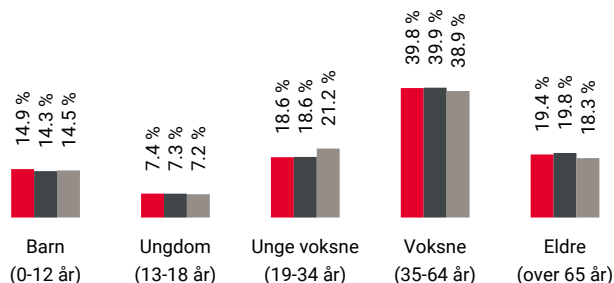
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	5 min
Meny Andebu PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

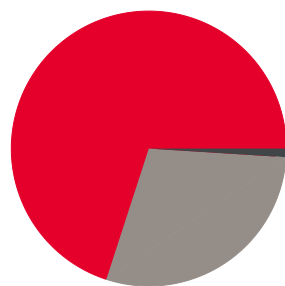
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.7 km

⚽ H-Glass Arena 10 min
Fotball, friidrett 0.9 km

🚴 Treningssenteret Andebu 7 min

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 1% blokk
■ 29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

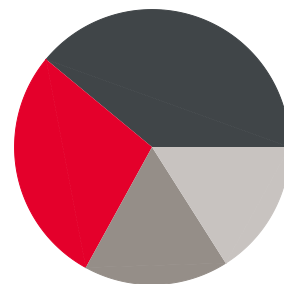
7 min



Gokstad Apotek, Andebu

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



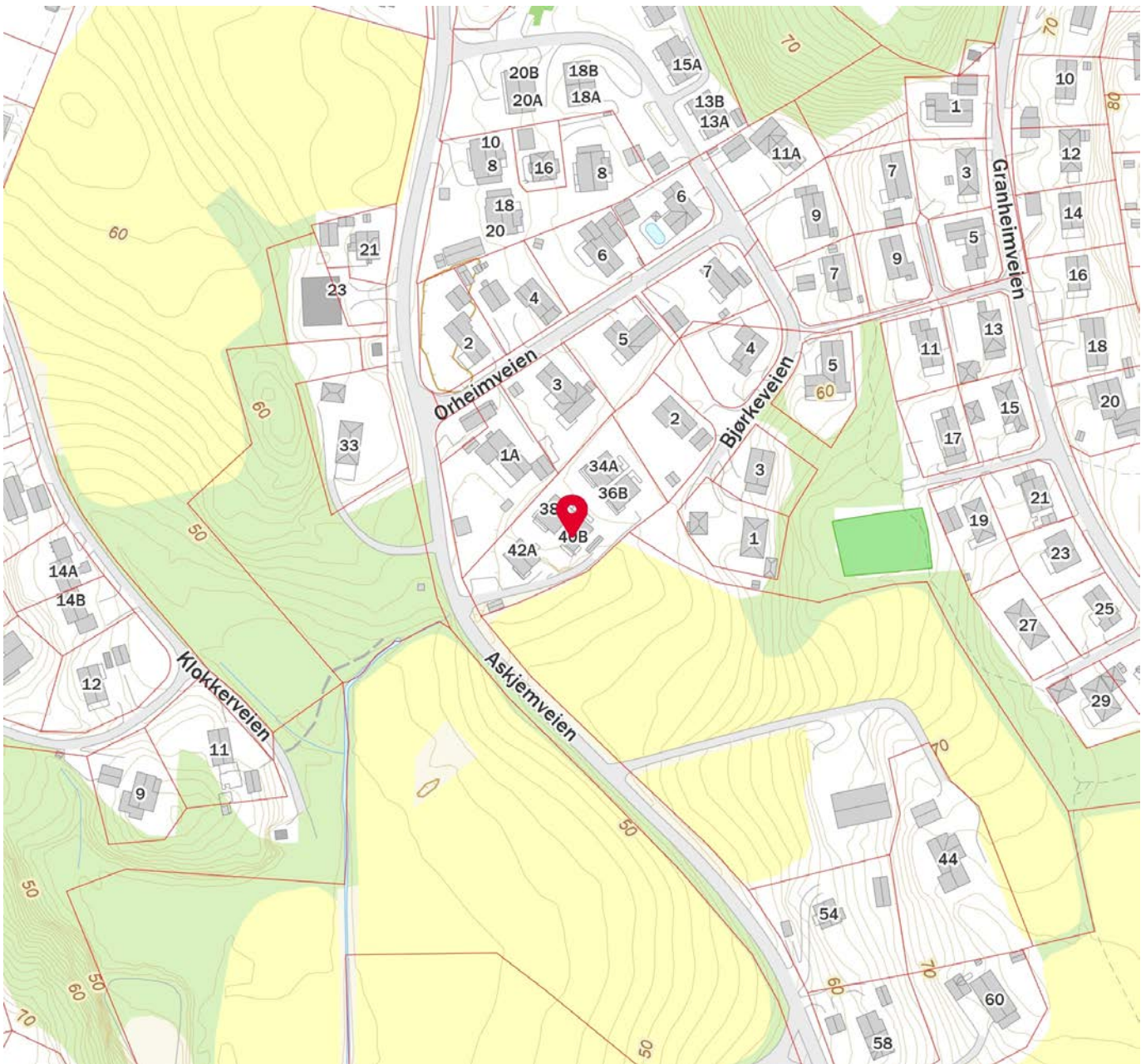
0%

44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Askjemveien 40B
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre