



aktiv.

Bergstien 8, 3158 ANDEBU

Stor leilighet på 106kvm med utsikt over Andebu. Egen liten hage, garasjeplass, Endeleilighet med mye lys. Heis.



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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 1 435,-
Selger: Petrine Wilhelmine Olsen
Vidar Næss
Lorents Næss

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 106/115 kvm
Tomtstr.: 3981 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 83
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1311260065

Stor leilighet på 106kvm med utsikt over Andebu. Egen liten hage, heis og garasje plass.

Lys og romslig endeleilighet på hele 106 kvm med trappefri adkomst, heis og egen stor garasje plass i felles garasjeanlegg.

Boligen passer ypperlig for godt voksne som ønsker en lettstelt og praktisk hverdag nær Andebu sentrum. Leiligheten er fra 2012 og fremstår pent holdt, med to gode soverom, stor stue og evt mulighet for etablering av et tredje soverom (søknadspliktig). Åpen kjøkkenløsning med god plass til spise stue og utgang til overbygget terrasse, romslig bod og egen koselig hageflekk. Flott utsikt mot sentrum og gode solforhold.

Helfliset bad med varmekabler, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. I tillegg får du separat vaskerom, ekstra toalettrom, stor innvendig bod, skyvedørsgarderobe i gang og rikelig med gjesteparkering.

Velkommen inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Energiattest	58
Egenerklæring	63
Meglerbrev fra forr.fører	66
Regnskap	69
Vedtekter	76
Husordensregler	88
Reguleringsplaner og kart	92
Ferdigattest	97
Byggemeldte tegninger	98
Seksjonering	115
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré/gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad, bod, vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Gang: 13,5 m²

Soverom 1: 12,2 m²

Soverom 2: 8,2 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad: 6,4 m²

Bod: 4,5 m²

Vaskerom: 3,8 m²

Stue/kjøkken: 50 m²

Sportsbod: 2,9 m²

Byggetegninger:

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3981 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Bergstien 8 ligger i rolige og landlige omgivelser i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde, omgitt av natur, skog og åpne landskap som gir gode muligheter for tur- og friluftsliv rett utenfor døren.

Samtidig er det kort vei til Andebu sentrum med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. For et bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud ligger Sandefjord sentrum en kort kjøretur unna.

Området er godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker en roligere hverdag, med trygge oppvekstvilkår og gode solforhold. Det er også grei pendleravstand til omkringliggende byer som Tønsberg og Larvik.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) ca. 1.1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2.1 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 5 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 0.6 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.7 km

Gjennestad videregående skole ca. 16.1 km

Re videregående skole ca. 15.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Andebu sentrum (Linje 124, 150) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon ca. 17.9 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 19 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk. Bygningen er bestående av mur-/betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverk. Bygningen er oppført i 2012, og leiligheten ligger i 1. etasje, med heis og trapper ned til felles garasjeanlegg, med tilhørende parkeringsplass nr. 1, samt bod i bakkant. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Et glass skiftet i 2016. Isolert og formpresset boddør. Flislagt platting på 25 m² med utgang fra stue. Elektrisk markise montert. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Gulvene har 4-stavs parkett og flis. Vegger har malt strie på plater og betongvegger. Overflater i himling med malte/sparklede gipsplater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er svakt fall utenfor dusjsone og bra fall mot sluk i dusjsonen. Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vaskerom med vannbåren gulvvarme fra byggeår. Det er malte panelplater på vegg og malte plater i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk. Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate

med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod. Stoppekran plassert i bod. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod. Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod.

Dørcalling montert i entré.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av boder.

Rørskap plassert i bod.

Sikringskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er registrert bom/løse fliser i et større antall fliser, samt sprekker i fuger i de ytterste radene.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av fliser med bom og sprekker i fuger for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier

en TG2.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt en høydeforskjell på 19 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men kan innebære økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Tiltak anses normalt ikke nødvendig, men forholdet bør tas i betraktning ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensopalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensplate eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Ingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.05.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad, bod, vaskerom, stue/kjøkken og sportsbod

Ifølge seksjoneringen disponerer leiligheten en garasje plass i felles garasjeanlegg, samt en bod.

Standard

Velkommen til Bergstien 8 – en lys, romslig og lettstelt endeleilighet med trappefri adkomst, heis og garasje plass. Dette er en bolig som passer særlig godt for voksne som ønsker en komfortabel hverdag med god plass, praktiske løsninger og nærhet til Andebu sentrum.

Leiligheten er på hele 106 kvm og fremstår som pent holdt siden byggeåret 2012. Her får du en gjennomført og innbydende planløsning med to gode soverom, stor stue og en åpen kjøkkenløsning med rikelig plass til spisebord. Stuen har en generøs størrelse, og for den som ønsker det, kan deler av rommet tilrettelegges som et tredje soverom (dette er søknadspliktig). Som endeleilighet har boligen ekstra godt lysinnslipp, og vinduer mot øst gir gode muligheter for en slik løsning.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stue og spisestue, noe som skaper et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse med flott

utsikt mot sentrum og gode solforhold. Her kan man nyte morgenkaffen, lune ettermiddager og rolige kvelder i skjermede omgivelser. Leiligheten har også en egen koselig hageflekk – et sjeldent og trivelig gode for deg som ønsker litt grønt rundt deg uten omfattende vedlikehold. I tilknytning til terrassen er det adkomst til en romslig bod.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. I tillegg har boligen separat vaskerom, ekstra toalettrom og en stor innvendig bod som gir svært gode lagringsmuligheter. Ved inngangspartiet er det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter, som bidrar til en praktisk og ryddig entré.

Bilen parkeres trygt og enkelt på egen, stor garasje plass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det enkelt å kjøre helt til døren ved gjesteparkeringen når man f.eks har storhandlet. Bygget har heis, og det er rikelig med gjesteparkering for besøkende. Det er både en felles grillplass og terrasse for sameiet.

Dette er en innholdsrik og lettstelt leilighet med mange kvaliteter – perfekt for deg som ønsker en romslig bolig med trappefri adkomst, gode solforhold, fin utsikt og en praktisk hverdag i et etablert og sentralt bomiljø i Andebu.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Ifølge seksjoneringen disponerer leiligheten en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 82043423

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av boder.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på boligen.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 533 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 081 326 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 325 304 for år 2024

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 om 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

150/2490

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er kr. 5.739,- pr. kvartal og faktureres hvert kvartal.

Fellesutgiftene inkluderer brøyting, vedlikehold av fellesarealer, forsikring bygning, vannbåren varme og forretningsfører.

Felleskostandene vil øke med 10% fra 1. juli 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 435

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån p.t.

Andel formue for leiligheten er kr. 53.202,- pr. 06.05.2026.

Sameiet har en felles formue på kr. 872 273,-.

Andel fellesformue

Kr 53 202

Andel fellesformue dato

06.05.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bergstien 8

Organisasjonsnummer

998426979

Om sameiet

Sameiet Bergstien 8 orgnr: 998 426 979, består av 18 boligseksjoner.

Styreleder er Tor Borgen.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret

kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og parkeringsplasser i garasjekjeller. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod/og eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Beboere plikter og holde i orden (klippe gress, plen og hekk) på uteplass til sin bolig, holde i orden på svalgang, garasjeplass og utenfor bod i fellesgarasje. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i bygningen. Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for den enkelte seksjon til å delta. Seksjoner som har endret ytre fasade på balkong etc, er da ansvarlig for dette selv.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold. Se sameiets vedtekter § 3-2 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grepa Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 83, seksjonsnummer 1 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:

3907/216/83/1:

08.03.2011 - Dokumentnr: 187430 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 150/2490

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1890561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:83 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 457757 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:83 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Trollstien 8, gbnr. 16/83, som omfatter hele bygningen, datert 24.09.2012.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Trollstien 8, gbnr. 16/83, som gjelder "nybygg boligblokk med 18 boenheter", datert 04.05.2012.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 11.02.2010.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 25.04.2012.

Det foreligger fasadetegninger datert 29.09.2010.

Det foreligger fasade- og snittegninger datert 25.08.2010.

Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er adkomst til eiendommen fra privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Bestemmelse/Områdenavn: Fortetting/Andebu

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende og sentrumsformål, Framtidig.

KPHensynsonenavn: H220 - Gul sone iht. T-1442 (Arealet ligger innenfor gul støysone.

Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

KPGjennomføring: Krav om felles planlegging.

Reguleringsplaner som berører eiendommen:

Navn: Bergstien 6, gbnr 216/82 m.fl.

Plantype: Detaljregulering.

Formål: Veg, annet veggrunn - tekniske anlegg.

Navn: Andebu sentrum.

Plantype: Områderegulering.

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Se sameiets vedtekter § 2-1 og § 2-3 for mer informasjon.

Garasje plass og bod kan ikke uten samtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Se sameiets husordensregler § 12 for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

15.05.2026



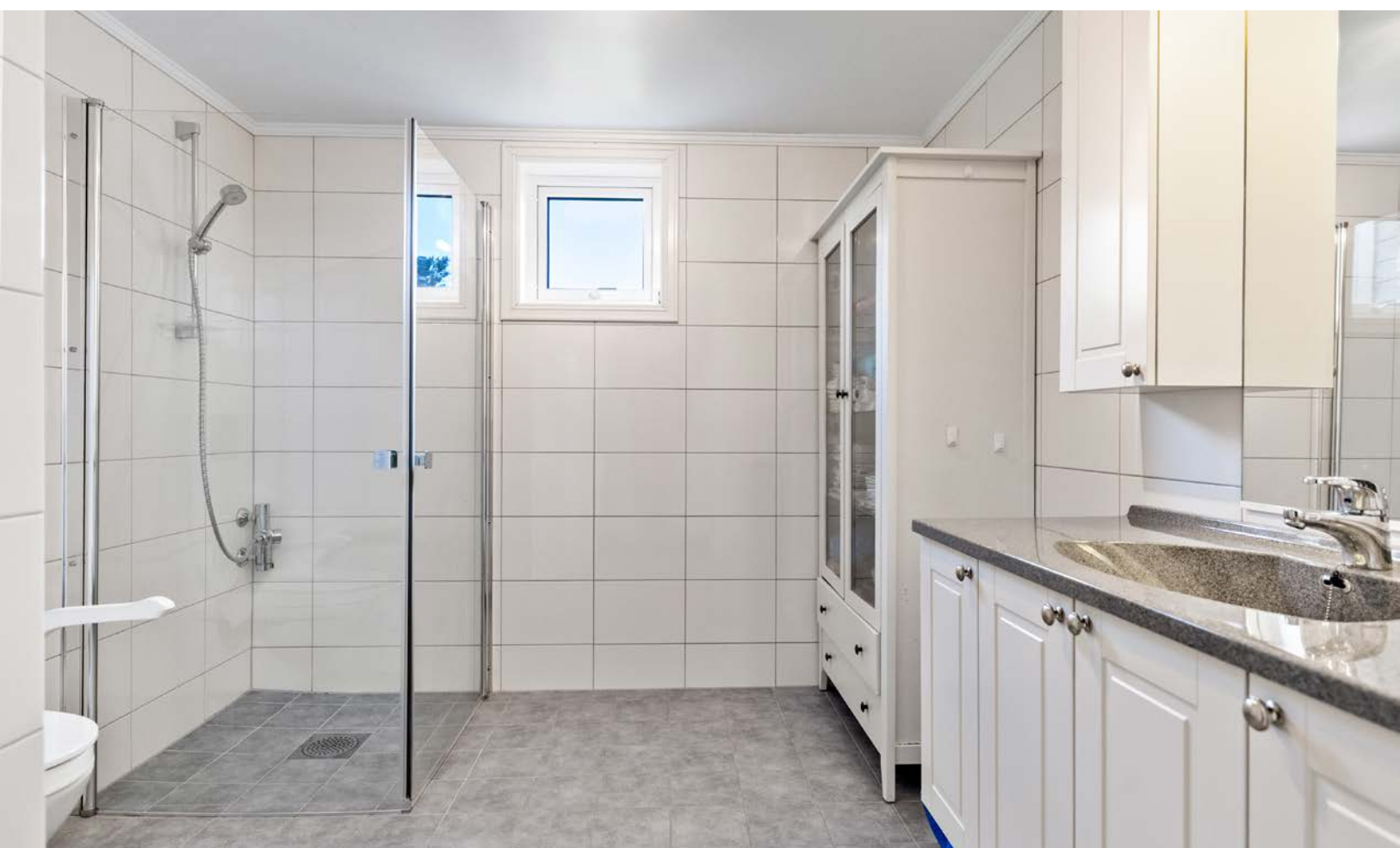


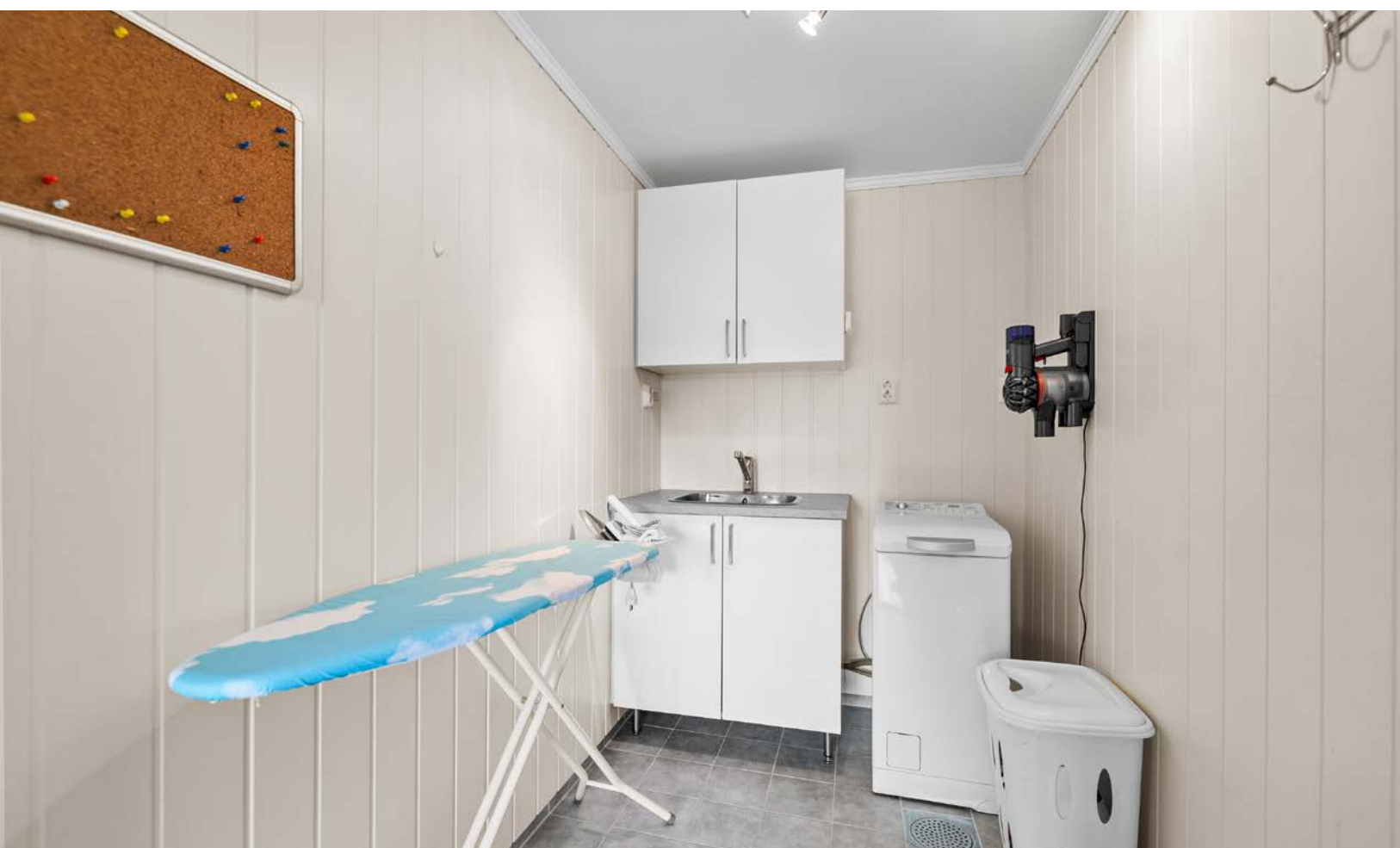





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bergstien 8 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 83, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1802

Referansenummer: TB2356

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk.

Bygningen er bestående av mur-/betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverk.

Bygningen er oppført i 2012, og leiligheten ligger i 1. etasje, med heis og trapper ned til felles garasjeanlegg, med tilhørende parkeringsplass nr. 1, samt bod i bakkant.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.

Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Et glass skiftet i 2016.

Isolert og formpresset boddør.

Flislagt platting på 25 m² med utgang fra stue.

Elektrisk markise montert.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 4-stavs parkett og flis.

Vegger har malt strie på plater og betongvegger.

Overflater i himling med malte/sparklede gipsplater.

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er svakt fall utenfor dusjsone og bra fall mot sluk i dusjsonen.

Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom med vannbåren gulvvarme fra byggeår.

Det er malte panelplater på vegg og malte plater i himling.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk.

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant og vegghengt toalett.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelingskap, plassert i bod.

Støppekran plassert i bod.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert i bod.

Dørcalling montert i entré.

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av boder.

Rørskap plassert i bod.

Sikringskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

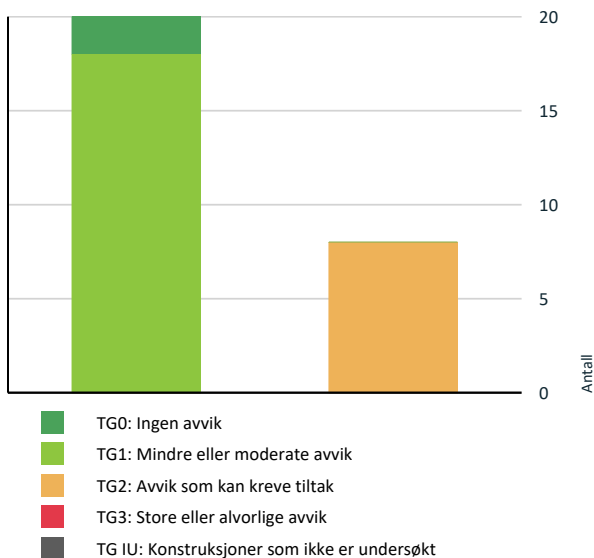
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten selges som dødsbo/med fullmakt. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert bom/løse fliser i et større antall fliser, samt sprekker i fuger i de ytterste radene.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 19 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2012

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Et glass skiftet i 2016.

Isolert og formpresset boddør.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flislagt plattning på 25 m² med utgang fra stue.

Elektrisk markise montert.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert bom/løse fliser i et større antall fliser, samt sprekker i fuger i de ytterste radene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av fliser med bom og sprekker i fuger for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har 4-stavs parkett og flis.
Vegger har malt strie på plater og betongvegger.
Overflater i himling med malte/sparklede gipsplater.

Himlingsflater ble overmalt i rundt 2023.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Retningsavvik er kontrollert i hovedsoverom og stue/kjøkken. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår.

For vurdering av våtrommet er teknisk forskrift TEK07 lagt til grunn, da prosjektet er prosjektert og byggesaksbehandlet før ikrafttredelse av TEK10. FDV@dokumentasjon er fremvist.

1. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er svakt fall utenfor dusjsone og bra fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell på 19 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men kan innebære økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Tiltak anses normalt ikke nødvendig, men forholdet bør tas i betraktning ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drengsspalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uopptaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler drengsspalte under toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vannbåren gulvvarme fra byggeår.

For vurdering av våtrommet er teknisk forskrift TEK07 lagt til grunn, da prosjektet er prosjektert og byggesaksbehandlet før ikrafttredelse av TEK10. FDV@dokumentasjon er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte panelplater på vegg og malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.
Komfyrvakt montert.

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre skade i front på integrert fryseskap.
Forholdet vurderes som et mindre, kosmetisk avvik uten betydning for funksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malt strie på vegg og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drengsspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod.
Stoppekran plassert i bod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Filter skiftes to ganger i året i regi av sameiet. Skiftet sist i slutten av 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling montert i entré.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av boden.
Rørskap plassert i bod.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A 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.
2012 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.

Tilstandsrapport



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

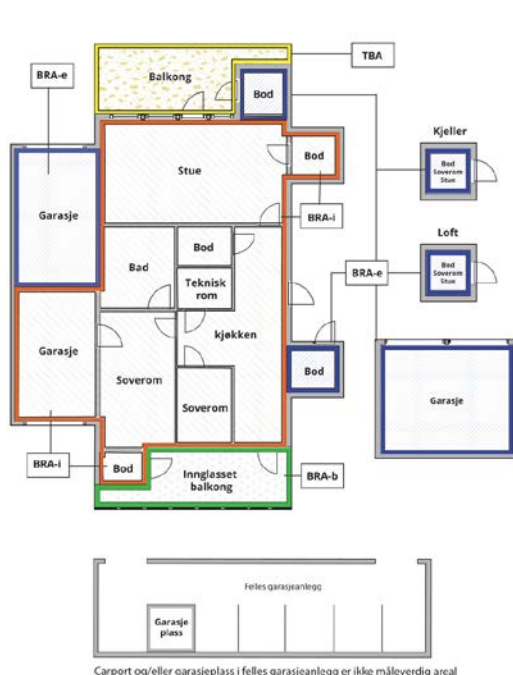
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	106	3		109	25
Underetasje		6		6	
SUM	106	9			25
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad, bod, vaskerom, stue/kjøkken	Sportsbod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal 1. etasje:
Gang: 13,5 m²
Soverom 1: 12,2 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad: 6,4 m²
Bod: 4,5 m²
Vaskerom: 3,8 m²
Stue/kjøkken: 50 m²
Sportsbod: 2,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Lorents Næss	Kunde
	Petrine W. Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	83		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergstien 8

Hjemmelshaver

Næss Halvdan, Olsen Petrine Wilhelmine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

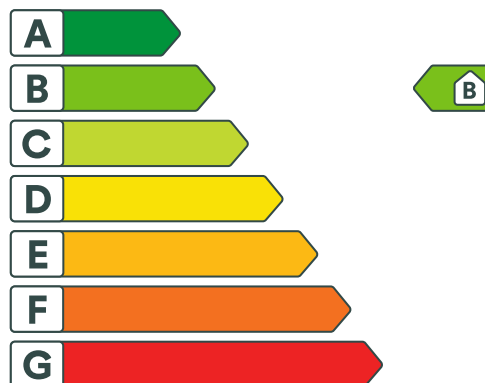
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Bergstien 8, 3158 ANDEBU	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295809
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300192735
Gårdsnummer 216	Bruksnummer 83
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 109,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
94,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
95,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 329 kWh



Bergstien 8, 3158 ANDEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bergstien 8, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lorents Næss

Boligen

Bergstien 8
3158 Andebu

3907-216/83/0/1

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen feil.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Grepa Økonomi AS
Borgeskogen 12
3160 Stokke

Vår referanse:
1311260065

Vår saksbehandler:
Charlotte Davidsen

Telefon:
988 77 457

Vår dato:
06.05.2026

Megleropplysninger på Bergstien 8 - gnr. 216, bnr. 83, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Petrine Wilhelmine Olsen	Bergstien 8, 3158 Andebu	16.07.1940
Vidar Næss	Skjeggerøttoppen 27, 3158 Andebu	05.04.1964
ved Lorents Næss	Nesveien 460, 3158 Andebu	15.04.1961

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn <i>Tor Borgen</i>	Tlf. <i>992 54904</i>	E-post. <i>torbor2@online.no</i>	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	<i>9 98426979</i>		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>Gjensidige, 82043423</i>			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	P-plass i kjeller		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		medfølger seksjon			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må søkes styret			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		må søkes styret	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? torbord@online.no			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 872 273		Seksjonens andel formue? Kr 53 202	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5739,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1/7-26	Fellesutgiftene inkluderer: forsikring, brøyting, rep & vedlikehold etc.			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1500,-	Kontonummer for betaling: 2500.25.65474
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Grepa Økonomi AS

Stokke, 6/5-26

 Sted, dato

Charlotte Davidsen

 Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post charlotte.davidsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
 for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Charlotte Davidsen
 Eiendomsmegler MNEF / Backoffice
 charlotte.davidsen@aktiv.no

Resultat- og balanserapport

Årstall	2025
Periode	1-12

Kommentarer:

Innledning

Vi har utarbeidet en rapport pr. 31.12.2025. Regnskapet er bokført på bakgrunn av mottatte bilag og opplysninger. Manglende bilag vil kunne endre resultatet og egenkapitalen.

Salgsinntekt/felleskostnader innbetalt

Salgsinntektene for 2025 viser en marginal økning på 1 501 kroner sammenlignet med fjoråret, fra 380 916 til 382 417 kroner. Denne beskjedne veksten på omtrent 0,4 % indikerer at selskapets inntekter har vært relativt stabile.

Det er ingen sameiere som skylder sameiet noe ved årsslutt.

Leverandørgjeld er på kr 6240,13,- til Sandefjord Kommune, denne betales i januar til forfall.

På bank står det pr 31/12-25 :

94 966,23 kr på driftskontoen

777 307,49 kr på sparekontoen

Driftsresultat

Driftsresultatet for 2025 viser en betydelig nedgang sammenlignet med fjoråret, med et negativt resultat

på -33 317 mot -1 173 i fjor. Dette representerer en endring på -32 144.

Med økte priser på det meste kan det være fornuftig å øke felleskostnadene noe slik at sameiet ikke trenger å "spise" for mye av sparekontoen til faste kostnader. Dette bør dere evt ta en runde på i årsmøtet.

Finansposter

Finanspostene for 2025 viser en økning på 1 690 sammenlignet med fjoråret, fra 36 162 til 37 852. Dette er jo i all hovedsak renter på sparekontoen.

Daglig leders plikter overfor styret

Vi minner om at daglig leder minst hver fjerde måned, i møte eller skriftlig skal gi styret underretning om selskapets virksomhet, stilling og resultatutvikling.

Rådgivning

Ønsker du bistand på økonomisk rådgivning knyttet til ovennevnte rapport kontakt oss for nærmere avtale.

Resultatfordeling

SAMEIET BERGSTIEN 8

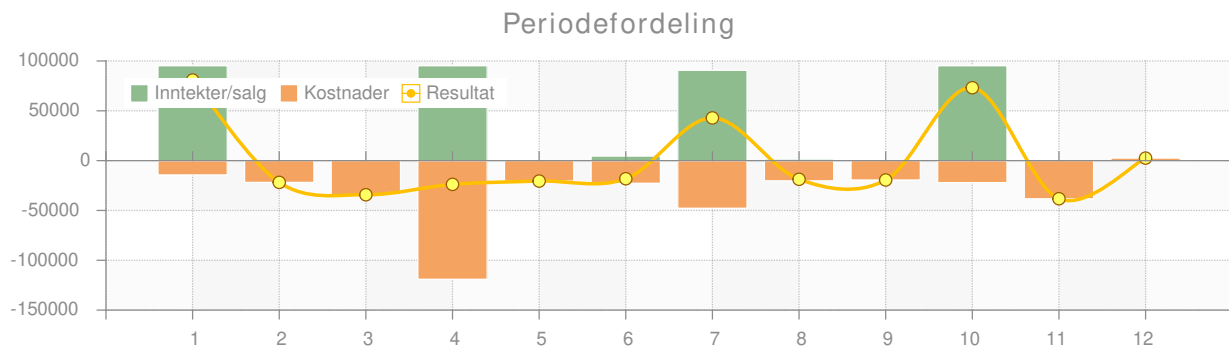
Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Anita Ingebretsen

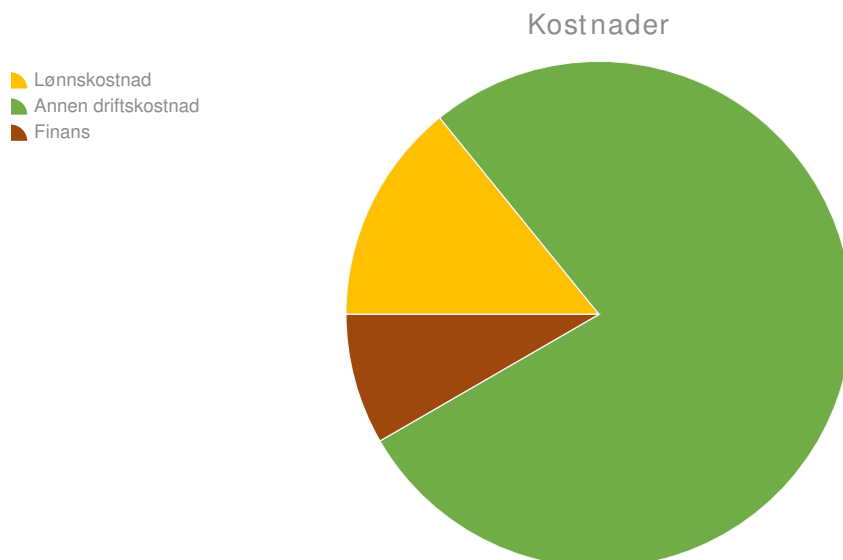
22.01.2026 - 08:52

Side 3 av 7

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
Salg- og driftsinntekt	-382 417	-380 916	-382 417	-380 916
Varekostnad	0	0	0	0
Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i perioden)	-382 417	-380 916	-382 417	-380 916
Lønnskostnad	64 227	53 541	64 227	53 541
Annen driftskostnad	351 507	328 548	351 507	328 548
Driftsresultat (underskudd i perioden)	33 317	1 173	33 317	1 173
Finans	-37 852	-36 162	-37 852	-36 162
Resultat før skatt (overskudd i perioden)	-4 535	-34 989	-4 535	-34 989
Årsresultat (overskudd i perioden)	-4 535	-34 989	-4 535	-34 989
Disponeringer	0	34 989	0	34 989
Sum (overskudd i perioden)	-4 535	0	-4 535	0



Figur for periode 1 - 12



Balansefordeling

SAMEIET BERGSTIEN 8

Anita Ingebretsen

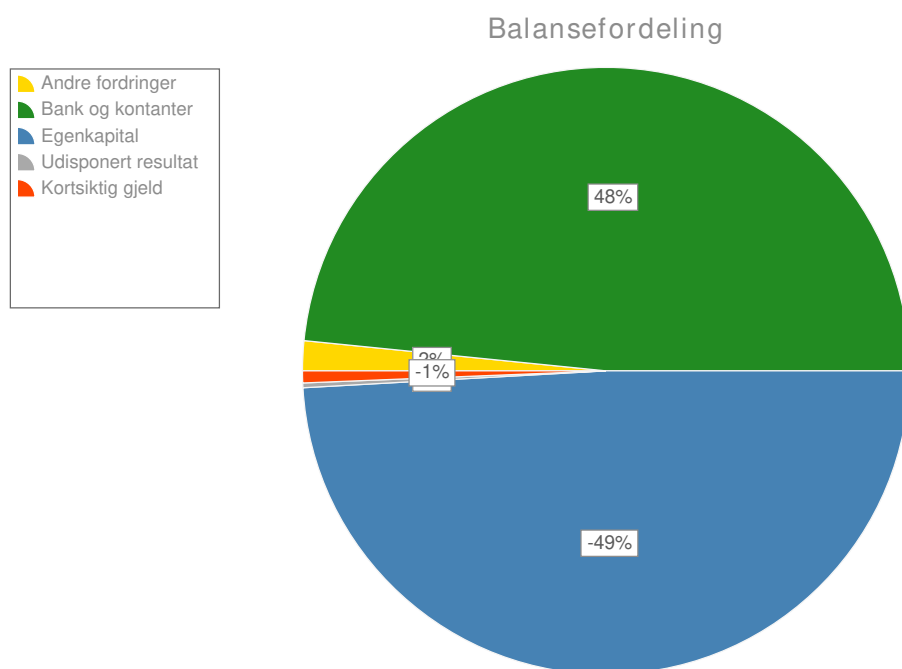
22.01.2026 - 08:52

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Side 4 av 7

	I.B. (1.1.2025)	Bevegelse	U.B. (12.2025)
Anleggsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	-5 545	5 545	0
Andre fordringer	20 049	8 595	28 644
Bank og kontanter	904 574	-32 300	872 274
Eiendeler	919 078		900 918
Egenkapital	-884 922	0	-884 922
Udisponert resultat	0	-4 535	-4 535
Langsiktig gjeld	0	0	0
Kortsiktig gjeld	-34 156	22 695	-11 460
Gjeld og egenkapital	-919 078		-900 918

Figur for periode 1 - 12



Resultat

SAMEIET BERGSTIEN 8

Anita Ingebretsen

22.01.2026 - 08:52

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Side 5 av 7

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3100 - Salgsinntekt handelsvarer, innenlands, avgiftsfri	-29 843	0	-29 843	0
3200 - Salgsinntekt handelsvarer, unntatt avgiftsplikt	-351 074	-380 916	-351 074	-380 916
3900 - Annen driftsrelatert inntekt	-1 500	0	-1 500	0
Sum salgs- og driftsinntekt	-382 417	-380 916	-382 417	-380 916
LØNNSKOSTNAD				
5000 - Lønn til ansatte	18 000	17 125	18 000	17 125
5020 - Feriepenger	1 974	1 799	1 974	1 799
5330 - Godtgjørelse til styremedlemmer	28 000	28 000	28 000	28 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	6 486	6 363	6 486	6 363
5405 - Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	278	254	278	254
5900 - Gaver til ansatte, fradragsberettiget	500	0	500	0
5990 - Annen personalkostnad	8 989	0	8 989	0
Sum lønnskostnad	64 227	53 541	64 227	53 541
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6340 - Lys, varme	67 539	93 097	67 539	93 097
6360 - Renhold	124	0	124	0
6399 - Annen kostnad lokaler	4 599	0	4 599	0
6510 - Håndverktøy	0	598	0	598
6550 - Driftsmaterialer	0	356	0	356
6570 - Arbeidsklær	0	495	0	495
6590 - Annen kostnad	2 986	12 325	2 986	12 325
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 505	11 465	72 505	11 465
6610 - Brøyting og strøing	32 563	54 125	32 563	54 125
6620 - Reparasjon og vedlikehold heis	21 563	43 020	21 563	43 020
6690 - Reparasjon og vedlikehold annet	29 269	3 419	29 269	3 419
6705 - Regnskapshonorar	26 124	30 905	26 124	30 905
6800 - Kontorrekvisita	3 796	5 620	3 796	5 620
6860 - Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 590	905	4 590	905
7420 - Gave, fradragsberettiget	1 989	0	1 989	0
7500 - Forsikringspremie	81 135	71 219	81 135	71 219
7740 - Øredifferanser	0	-5	0	-5
7770 - Bank- og kortgebyr	2 726	774	2 726	774
7780 - Purregebyr	0	109	0	109
7790 - Annen kostnad	0	120	0	120
Sum annen driftskostnad	351 507	328 548	351 507	328 548

Resultat

SAMEIET BERGSTIEN 8

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Anita Ingebretsen

22.01.2026 - 08:52

Side 6 av 7

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
FINANSINNTÆKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
8050 - Annen renteinntekt	-30 489	-29 838	-30 489	-29 838
8070 - Aksjebutbytte fra norsk foretak	-7 363	-6 325	-7 363	-6 325
8150 - Annen rentekostnad	0	1	0	1
8960 - Overføringer annen egenkapital	0	34 989	0	34 989
Sum	-37 852	-1 173	-37 852	-1 173
SUM (overskudd i perioden)	-4 535	0	-4 535	0

Balanse

SAMEIET BERGSTIEN 8

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

Anita Ingebretsen

22.01.2026 - 08:52

Side 7 av 7

	2025	2024
Eiendeler		
Kundefordringer		
1500 - Kundefordringer	0	-5 545
Sum kundefordringer	0	-5 545
Andre fordringer		
1749 - Andre forskuddsbetalte driftskostnader	28 644	20 049
Sum andre fordringer	28 644	20 049
Bank og kontanter		
1920 - Bankinnskudd	94 966	157 755
1940 - Bankinnskudd sparekonto	777 307	746 818
Sum bank og kontanter	872 274	904 574
Sum eiendeler	900 918	919 078
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	-884 922	-884 922
Udisponert resultat	-4 535	0
Sum egenkapital	-889 457	-884 922
Kortsiktig gjeld		
2400 - Leverandørgjeld	-6 240	-29 423
2600 - Forskuddstrekk	-840	-675
2770 - Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128	-1 005
2785 - Påløpt arbeidsgiveravgift ferielønn	-278	-254
2940 - Skyldige feriepenger	-1 974	-1 799
2998 - Mellomkonto lønn	-1 000	-1 000
Sum kortsiktig gjeld	-11 460	-34 156
Sum gjeld og egenkapital	-900 918	-919 078
Sum Balanse	0	0

VEDTEKTER

for

Sameiet Bergstien 8 org. nr. 911986884

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 11. april 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bergstien 8. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.06.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr 16, bnr. 83 i Sandefjord kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod/og eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier>

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold.

4. Sameiets parkeringsplasser

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-1. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis kvartalsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges 2- to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TROLLSTIEN 8, 3158 ANDEBU**

Vedtatt på sameiemøte den 30. mars 2012. Endret på sameiemøte den 28.04.2014.

§ 1

Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge hus-ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2

Fellesarealer

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende samt farge på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk, markiser eller andre bygningsdeler på sameiets fasader.

Utgangs- og kjellerdører samt dør til avfalls-rom og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Påse at garasjeport blir lukket etter ut- og innkjøring.

§ 3

Boder i parkeringskjeller

Beboerne plikter å holde orden i og utenfor egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene på ikke godkjent beholdere. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det samme gjelder i fellesboden.

Side 2 av 3

§4

Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Beboere plikter og holde i orden (klippe gress, plen og hekk) på uteplass til sin bolig, holde i orden på svalgang, garasjeplass og utenfor bod i fellesgarasje. Mating av fugler/dyr anbefales ikke på terrasse/uteområder til den enkelte seksjon da dette kan tiltrekke seg rotter og mus og forårsake forsøpling.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§5

Dyrehold

All form for dyrehold søkes styret.

§6

Nattero m.v.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i bygningen. Det betyr at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter utover kl. 23.00 oppfordres til at tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§7

Parkering

Parkering skal fortrinnsvis foregå på oppmerkede plasser.

§8

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for

den enkelte seksjon til å delta.

§9

Utfyllende hus-ordensregler

Som hus-ordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som blir gitt av styret.

Side 3 av 3

§ 10

Overtredelse av hus-ordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at hus-ordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når manglene påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 11

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det kan antas å foreligge forhold innen seksjonen som er i strid med vedtektene eller hus-ordensreglene.

§12

Utleie

Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass. Seksjonseier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Garasjeplass og bod kan ikke uten samtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

Trollstien 8, 29.04.2014

____Trond Aas (s)_____

____Arild Gulli (s)_____

____Anny Brudal (s)

Trond Aas
Styreleder

Arild Gulli
Styremedlem

Anny Brudal
Sekretær



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bergstien 8, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	3 981 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Fortetting Andebu	
	Delareal	3 901 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	909 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	80 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_10	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	

Delareal 80 m²
Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig
Områdenavn BS

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170008
Navn	Bergstien 6, gbnr 216/82 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Delarealer	Delareal 150 m ² Formål Veg Feltnavn f_V3
	Delareal 75 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn AVT
Id	19860015
Navn	Andebu sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1986
Delarealer	Delareal 3 755 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



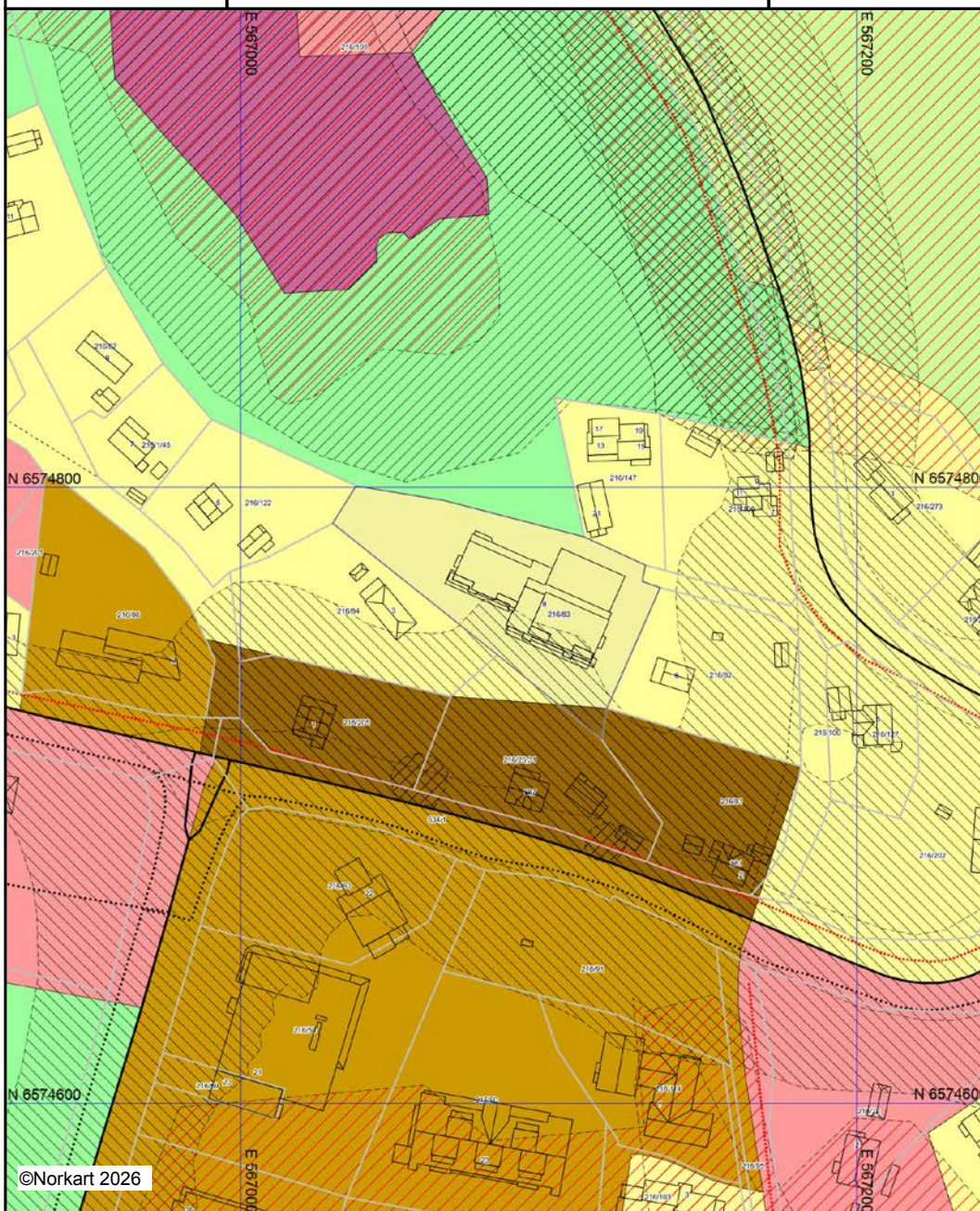
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 216/83/0/1
Adresse: Bergstien 8
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



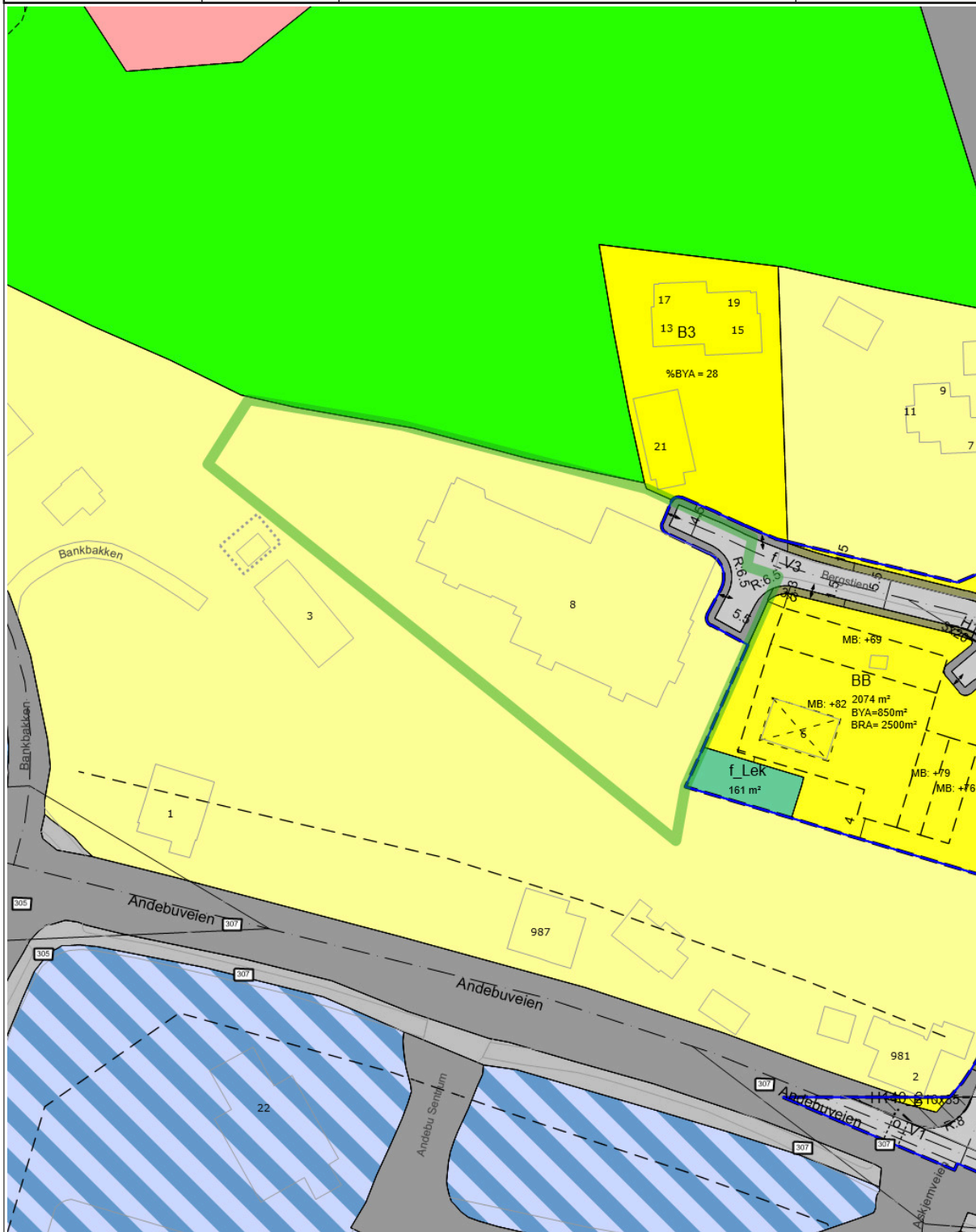
Sandefjord
kommune

Reguleringsplan







































Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergstien 8 3158 ANDEBU			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Husnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Annen bygning
 BygningTiltak	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 RpOmråde	 RpGrense
 RpFormålgrænse	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støttemur	 Måle- og avstandslinje
 Bevaring av landskap og vegetasjon	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse
 Offentlig bebyggelse	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annet friområde	 Grav- og urnelund
 Forretning/Kontor	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Lekeplass	 Veg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Målt grenselinje
 FKB Høydekurve	 Kommune	



Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/1449/12/11078
Arkiv: GBNR-16/83
Deres ref.:

Dato: 24.09.2012

Seniorarkitektene Anthonisen, Røren & Heskestad
Postboks 85

3164 REVETAL

ANDEBU KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
Løpenr.	Seksjon	Saksh.
uts 25 SEPT 2012		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Dok.nr.	
Kassasjonsår	Gradering	

Ferdigattaset - Trollstien 8, gbnr. 16/83.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 09/1449		JournalpostID 12/11078	
Eiendom/byggested Trollstien 8, gbnr. 16/83			
Bygningsnummer 300192735			
Gnr. 16	Bnr. 83	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av:		Vedtak dato	Delegert saksnr:
Bygnings sjefen på delegasjon – rammetillatelse		25.05.2010	030/10
- igangsettingstillatelse		16.12.2010	137/10
- igangsettingstillatelse		21.03.2011	018/11
- Endrede ansvarsretter		03.04.2012	041/12
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende: Seniorark. Anthonisen, Røren & Heskestad			03.09.2012
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele bygningen			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen

Inger Moe
avdelingsingeniør

Kopi: Snekkerkompaniet AS

Postadresse: Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Besøksadresse: Andebu Herredshus
E-post: postmottak@andebu.kommune.no

Telefon: 33 43 8100
Telefaks: 33 43 8192
Internett: www.andebu.kommune.no

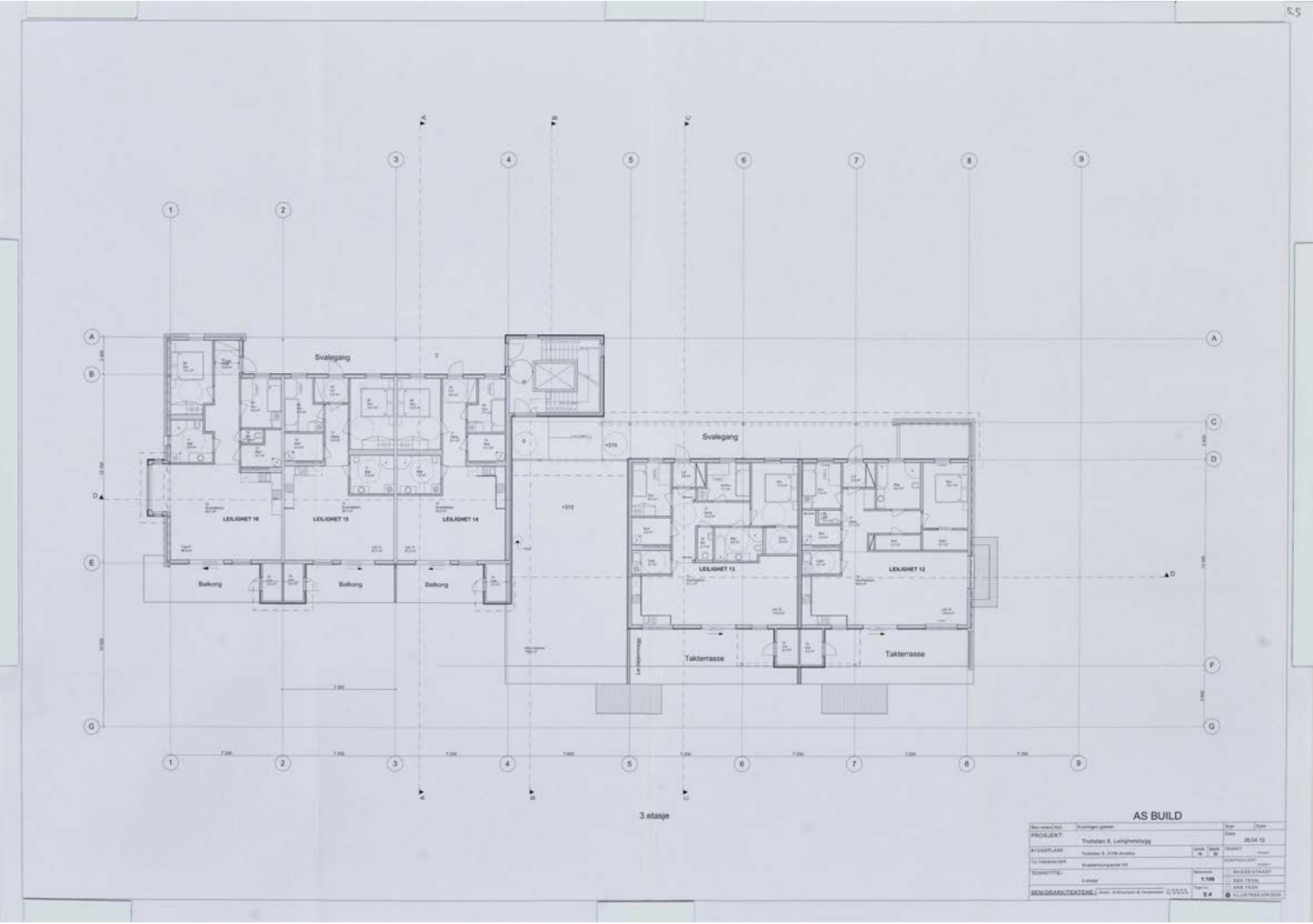
Bank: 2500. 07.70011
Org.nr.: 964952078



2. etasje

AS BUILD

Arkitektfirma	Stenger arkitekter	Dato	20.04.12
PROSJEKT	Trondheim 8. Leilighetsbygg	Form	TRINN
PROSJEKTANSV	Thomas E. Vold Andre	Skala	1:100
UTKASTANSV	Bjørn Høglund AS	Arbeidsstatus	ARBEIDSLISTE
BYGGMESTER	J. Jørgen	Prosjekt	1. BRUKSRETTAVTALE
RENOVARKONTORENE	Form, Arkitektur & Interiør AS	Form	2. BRUKSRETTAVTALE
		Form	3. BRUKSRETTAVTALE
		Form	4. BRUKSRETTAVTALE
		Form	5. BRUKSRETTAVTALE
		Form	6. BRUKSRETTAVTALE
		Form	7. BRUKSRETTAVTALE
		Form	8. BRUKSRETTAVTALE
		Form	9. BRUKSRETTAVTALE
		Form	10. BRUKSRETTAVTALE
		Form	11. BRUKSRETTAVTALE



3. etasje

AS BUILD

Prosjekt	3. etasje	Blatt	12
PROJEKT	Prosjekt 8. Leilighetstyp	Dato	20.04.12
BYGGER	Prosjekt 8. 2000 AS	Byggetype	Leilighet
TILTALESNER	Bygghåndboken 08	Bygghåndboken	08
BYGGMÅTT	1:100	Bygghåndboken	08
BYGGMÅTT	1:100	Bygghåndboken	08
BYGGMÅTT	1:100	Bygghåndboken	08



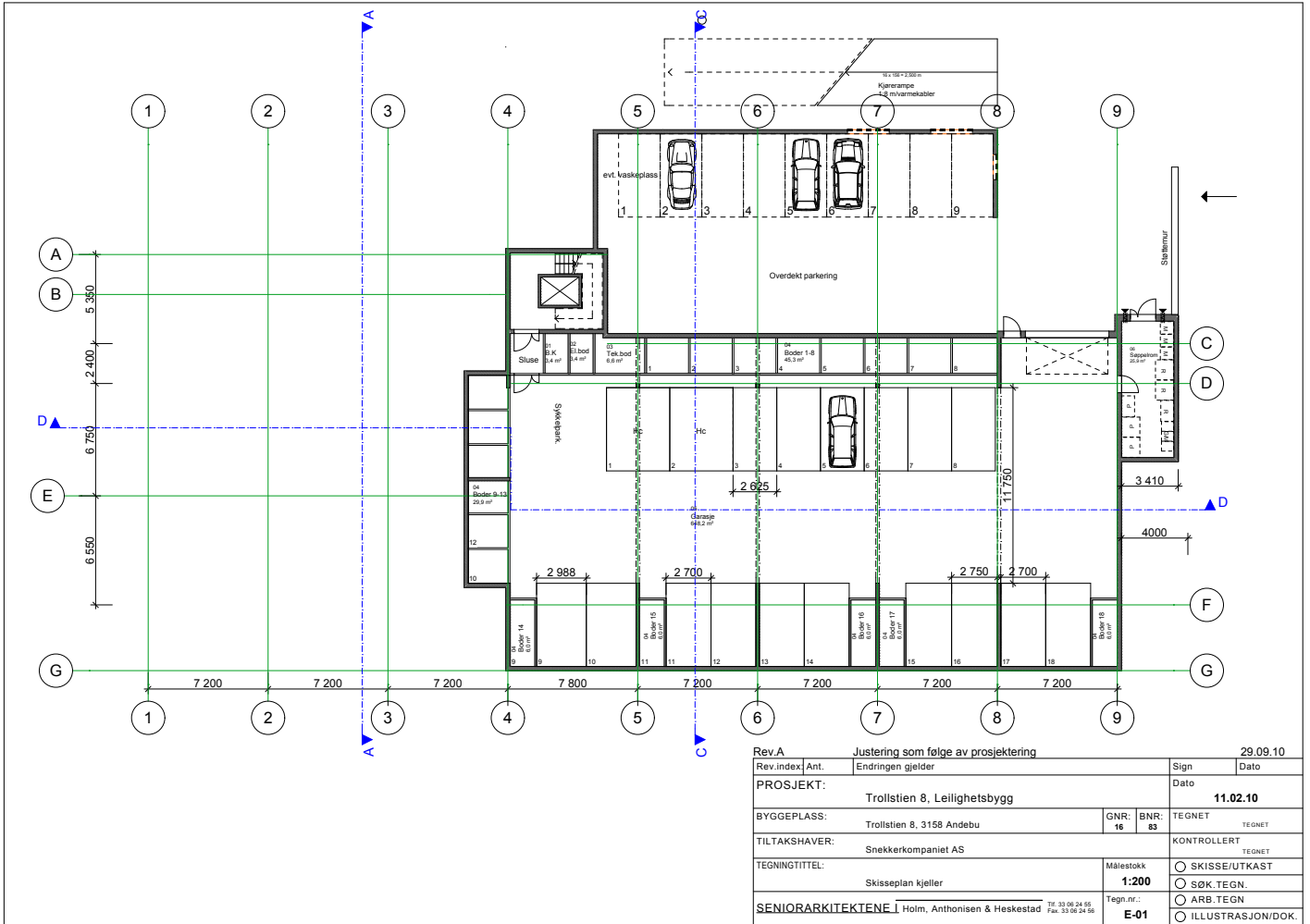
Ost Fassade



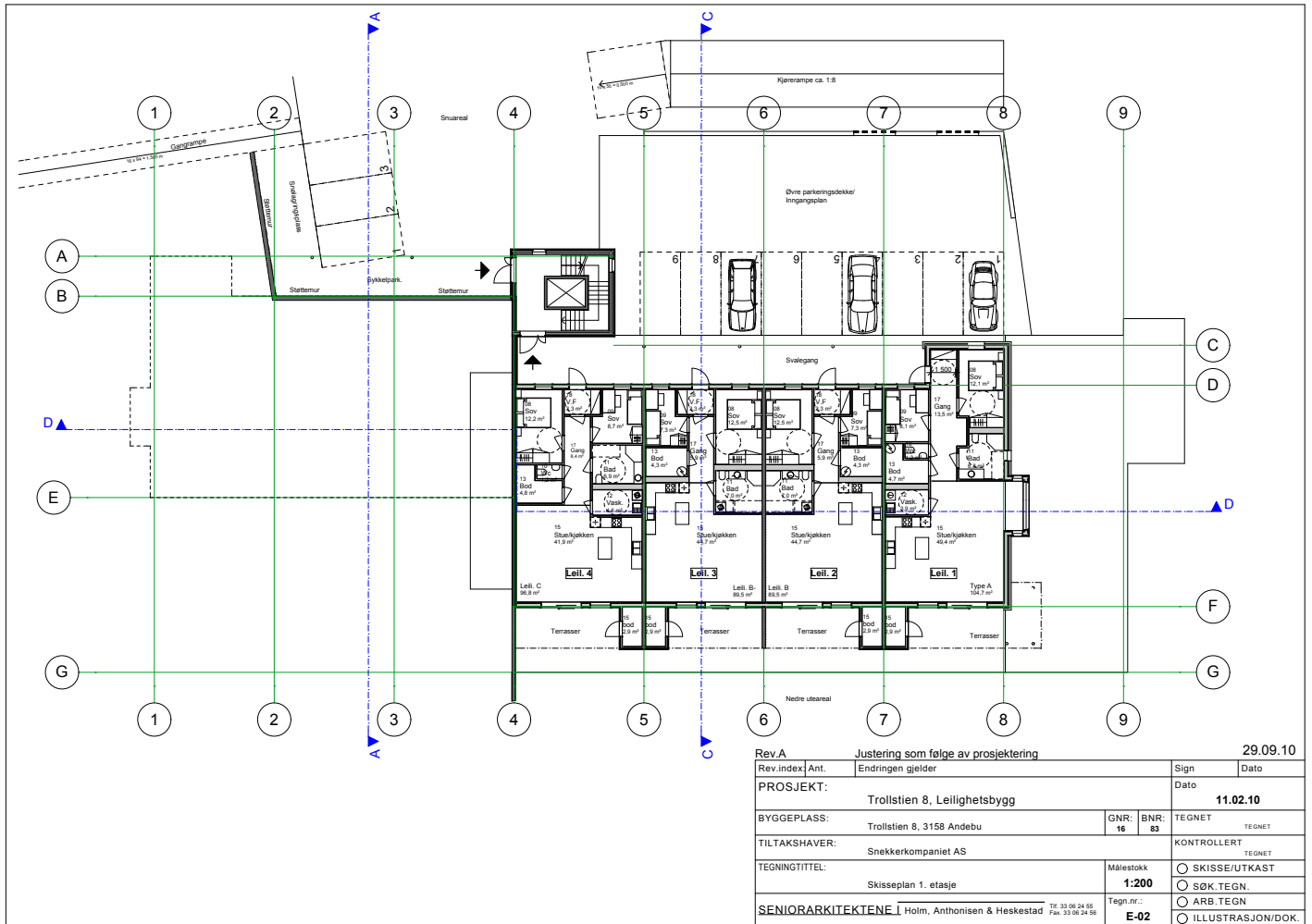
Nord Fassade

AS BUILD

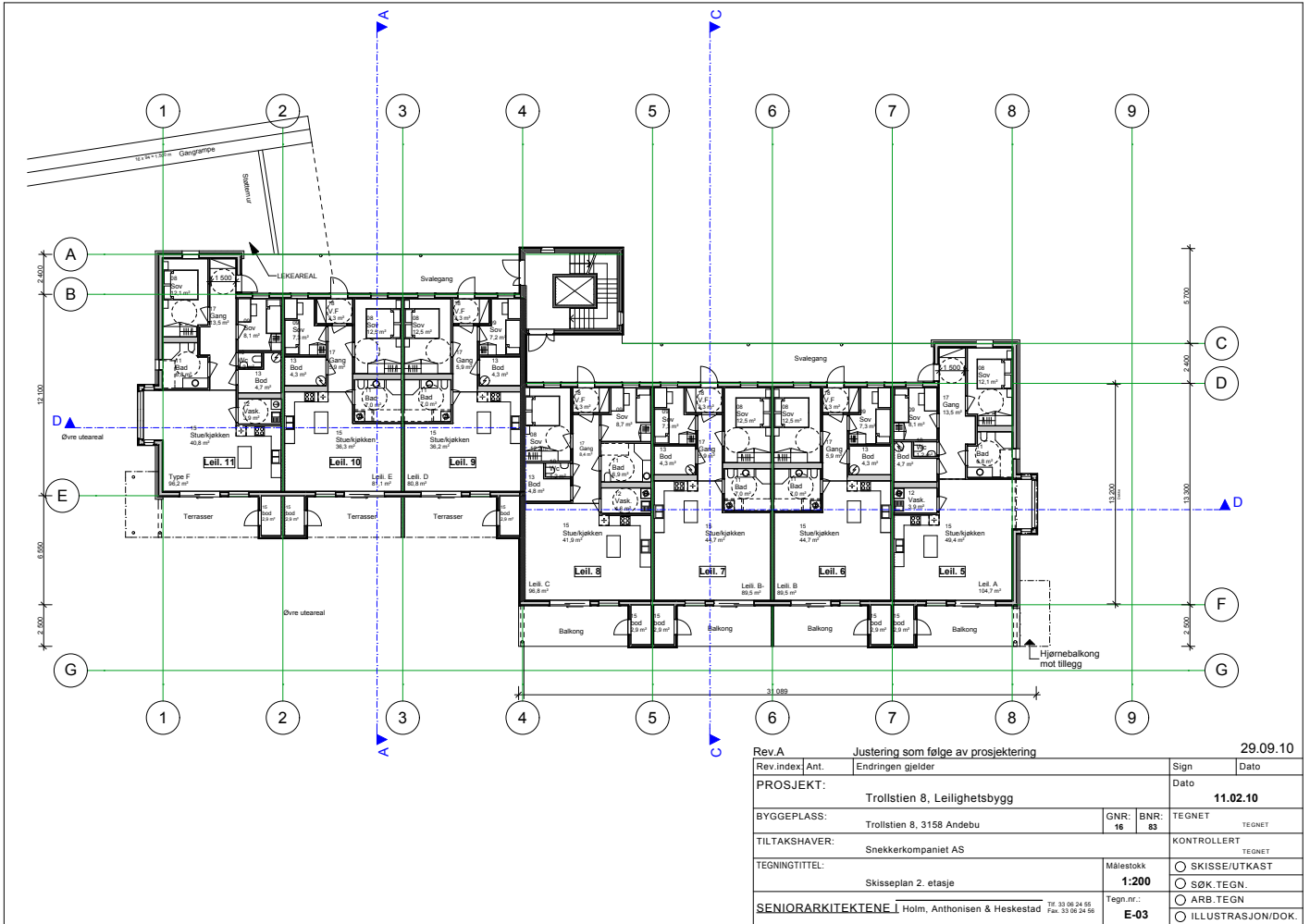
Architect	Urbanprojekt gmbh	Scale	1:1000
PROJECT	Trafikanten & Leihgabenstrasse	Date	20.04.12
PROJECT MANAGER	Christian & Sibylle Grottel	STATUS	AS BUILD
CLIENT	Urbanprojekt gmbh	ARCHITECT	Urbanprojekt gmbh
CONTRACT	Urbanprojekt gmbh	SCALE	AS BUILD
PROJECT LOCATION	Trafikanten & Leihgabenstrasse	DATE	20.04.12
PROJECT NO.	1000	SCALE	AS BUILD
PROJECT NAME	Trafikanten & Leihgabenstrasse	SCALE	AS BUILD
PROJECT NO.	1000	SCALE	AS BUILD
PROJECT NAME	Trafikanten & Leihgabenstrasse	SCALE	AS BUILD



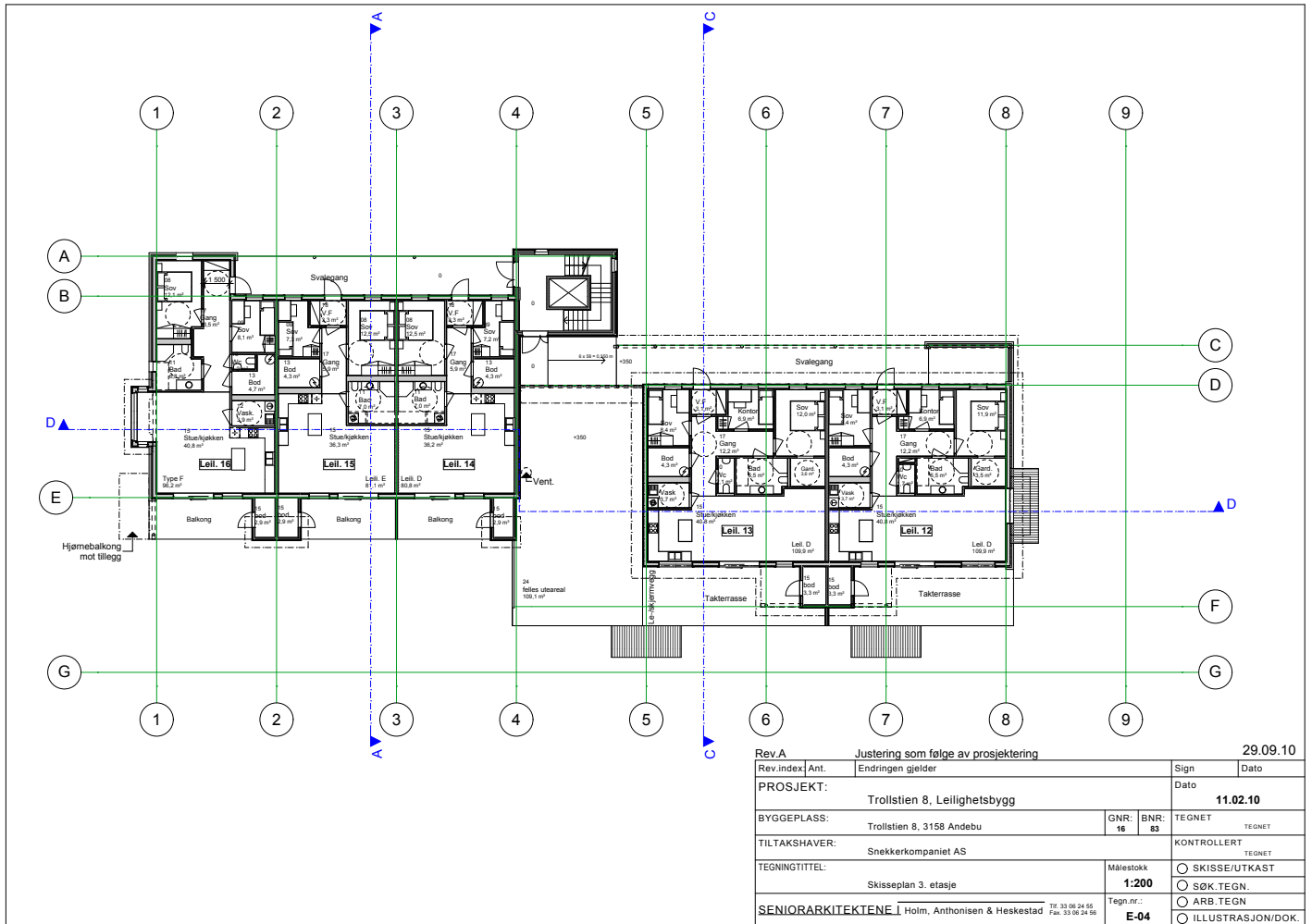
Rev. A		Justering som følge av prosjektering		29.09.10	
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		11.02.10	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16	BNR: 83	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT	
TEGNINGTITTEL:		Skisseplan kjeller		TEGNET	
		Målestokk	1:200		
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 FAX: 33 06 24 56		Tegn.nr.: E-01	
				<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK.TEGN. <input type="radio"/> ARB.TEGN. <input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.	



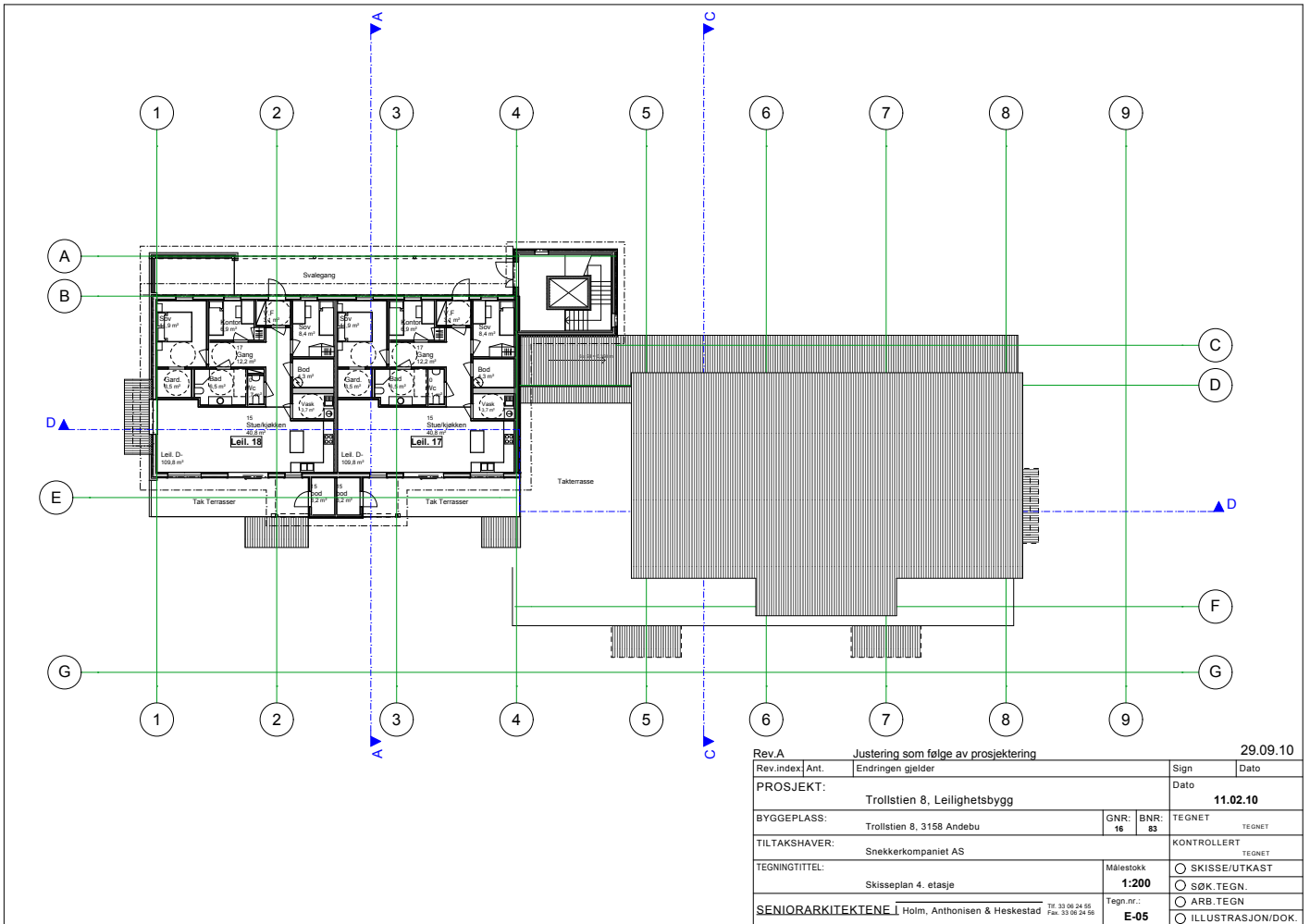
Rev.A		Justering som følge av prosjektering		29.09.10	
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato 11.02.10	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16	BNR: 83	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT	
TEGNINGITTEL:		Skisseplan 1. etasje		Målestokk 1:200	
SENIORARKITEKTENE		Holm, Anthonisen & Heskestad		Tegn.nr.: E-02	
				<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK.TEGN. <input type="radio"/> ARB.TEGN. <input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.	



Rev. A		Justering som følge av prosjektering		29.09.10	
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu		GNR: 16	BNR: 83
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		TEGNET	
TEGNINGTTITTEL:		Skisseplan 2. etasje		KONTROLLERT	
Målestokk		1:200		TEGNET	
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 FAX: 33 06 24 56		Tegn.nr.: E-03	
				<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK.TEGN. <input type="radio"/> ARB.TEGN. <input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.	



Rev. A		Justering som følge av prosjektering		29.09.10	
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato 11.02.10	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16	BNR: 83	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT	
TEGNINGITITTEL:		Skisseplan 3. etasje		Målestokk 1:200	TEGNET
SENIORARKITEKTENE Hoim, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 FAX: 33 06 24 56		Tegn.nr.: E-04	TEGNET
				<input type="radio"/>	SKISSE/UTKAST
				<input type="radio"/>	SØK.TEGN.
				<input type="radio"/>	ARB.TEGN
				<input type="radio"/>	ILLUSTRASJON/DOK.



Rev. A		Justering som følge av prosjektering		29.09.10
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16 BNR: 83	TEGNET
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT
TEGNINGTITTEL:		Skisseplan 4. etasje		Målestokk
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 Fax: 33 06 24 56		1:200
		Tegn.nr.: E-05		<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK.TEGN. <input type="radio"/> ARB.TEGN. <input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.



Vest Fasade



Sør Fasade

Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato 29.09.10	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16 BNR: 83	TEGNET TEGNET	
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT TEGNET	
TEGNINGTITTEL:		Fasade Sør og Vest		Målestokk 1:200	<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 FAX: 33 06 24 56		Tegn.nr.: E-3.1	<input type="radio"/> SØK.TEGN.
					<input type="radio"/> ARB.TEGN
					<input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.



Øst Fasade



Nord Fasade

Rev.index	Ant.	Endringen gjelder		Sign	Dato
PROSJEKT:		Trollstien 8, Leilighetsbygg		Dato 29.09.10	
BYGGEPLASS:		Trollstien 8, 3158 Andebu	GNR: 16 BNR: 83	TEGNET TEGNET	
TILTAKSHAVER:		Snekkerkompaniet AS		KONTROLLERT TEGNET	
TEGNINGTITTEL:		Øst og Nord Fasade		Målestokk 1:200	<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad		TE: 33 06 24 55 FAX: 33 06 24 56		Tegn.nr.: E-3.2	<input type="radio"/> SØK.TEGN.
					<input type="radio"/> ARB.TEGN
					<input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601037595
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr Navn Adresse
 964952078 ANDEBU KOMMUNE ANDEBU sentrum 1, 3158 ANDEBU

Rekvirent(er) av forretning

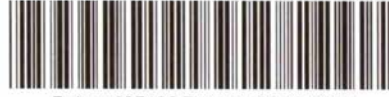
Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse
 948841193 Snekkerkompaniet AS Barkåker 49, 3157 BARKAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 0719 16 83

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0719	16	83	0	1	150 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	2	133 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	3	127 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	4	136 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	5	144 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	6	127 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	7	127 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	8	139 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	9	121 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	10	120 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	11	136 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	12	171 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	13	170 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	14	119 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	15	120 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	16	135 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	17	157 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	83	0	18	158 / 2490	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 187430 Tinglyst: 08.03.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.02.2011 10.43

Side 1 av 2

4/2-11 KR
 Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt.
 964 950 078
 org.nr./fødselsnr.


Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn SNEKKERKOMPANJEN AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse BARKÅKERVEIEN 49	
Postnr. Poststed 3157 BARKÅKER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 948 841 193	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0719	ANDEBU KOMMUNE	16	83		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
948 841 193	SNEKKERKOMPANJEN	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	150	B	13	B	170	B	25				37				49			
2	B	133	B	14	B	119	B	26				38				50			
3	B	127	B	15	B	120	B	27				39				51			
4	B	136	B	16	B	135	B	28				40				52			
5	B	144	B	17	B	157	B	29				41				53			
6	B	127	B	18	B	158	B	30				42				54			
7	B	127	B	19				31				43				55			
8	B	139	B	20				32				44				56			
9	B	121	B	21				33				45				57			
10	B	120	B	22				34				46				58			
11	B	136	B	23				35				47				59			
12	B	171	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								2490	= nevner:	2490									

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.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

3. Begjæring												
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												

S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

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:

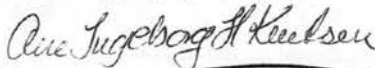
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal 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, dato

22.12.10 Revetal

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)


Seniorarkitektene Holm, Anthonisen & Heskestad

Tlf: 33 06 24 55 - Fax: 33 06 24 56

(se fullmakt)

Ektefelle/registrert partner

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

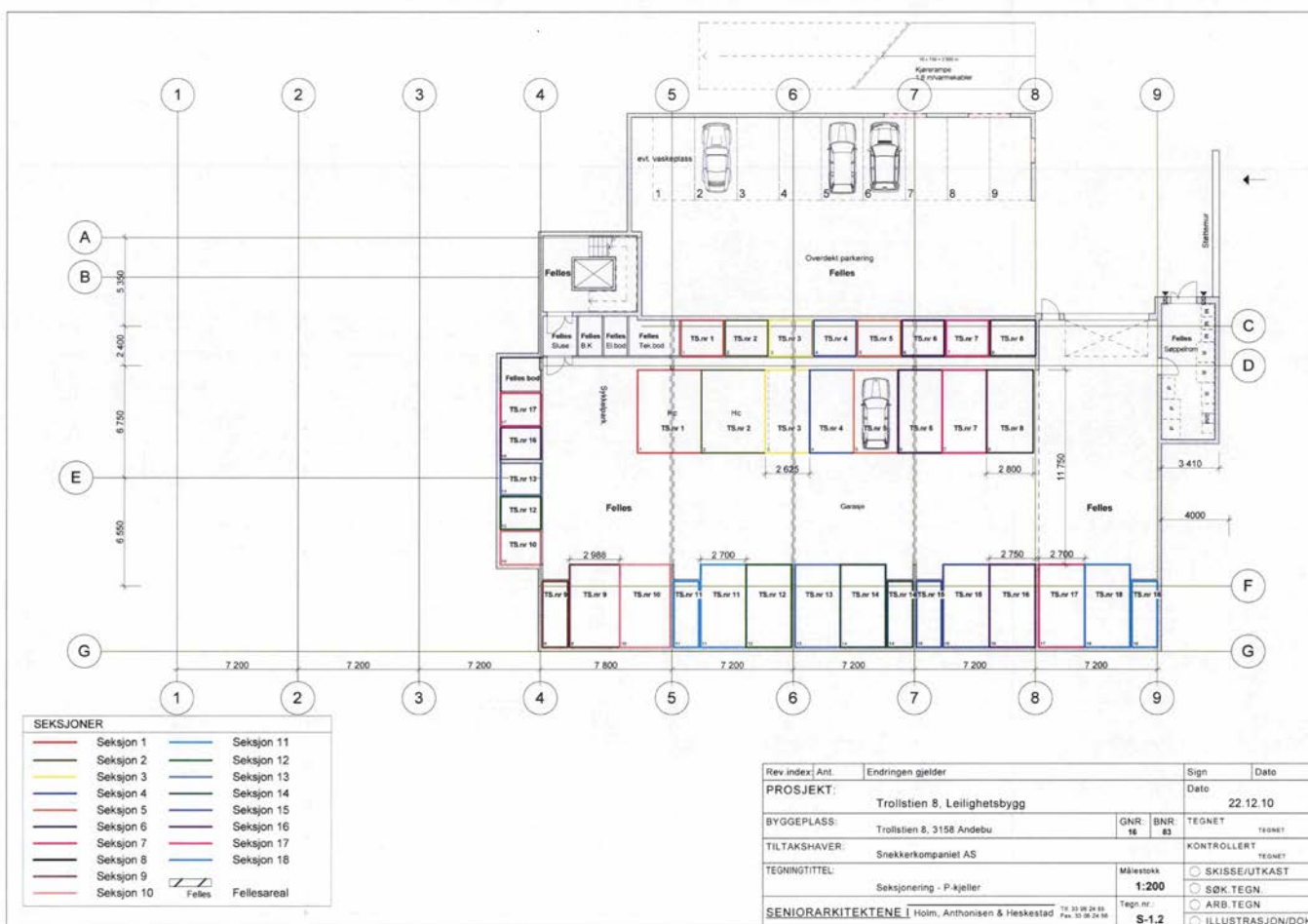
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
16	83			Andebu
Dato			Dato 2/2-11 Disbeth Olyne	

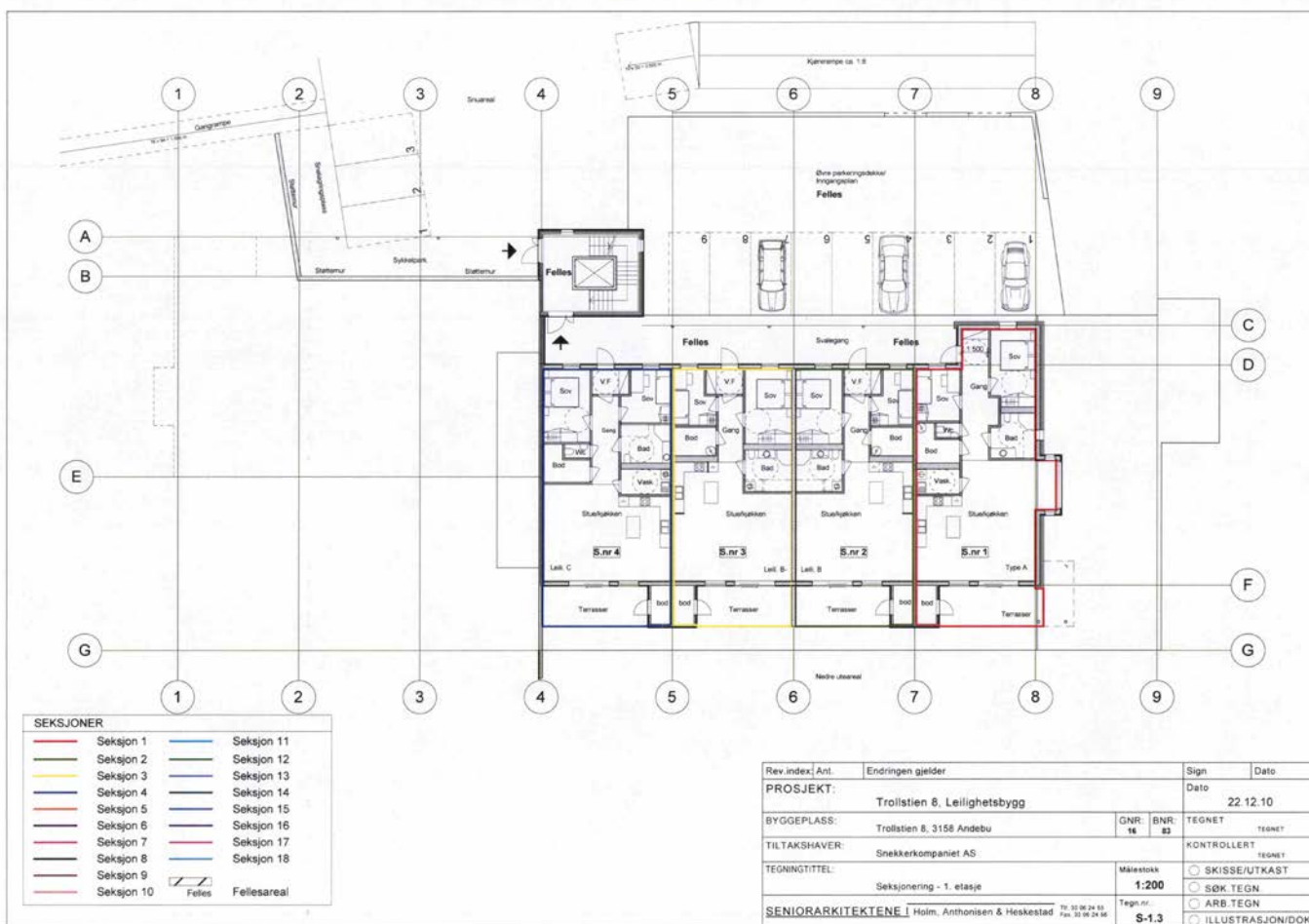
Noter:

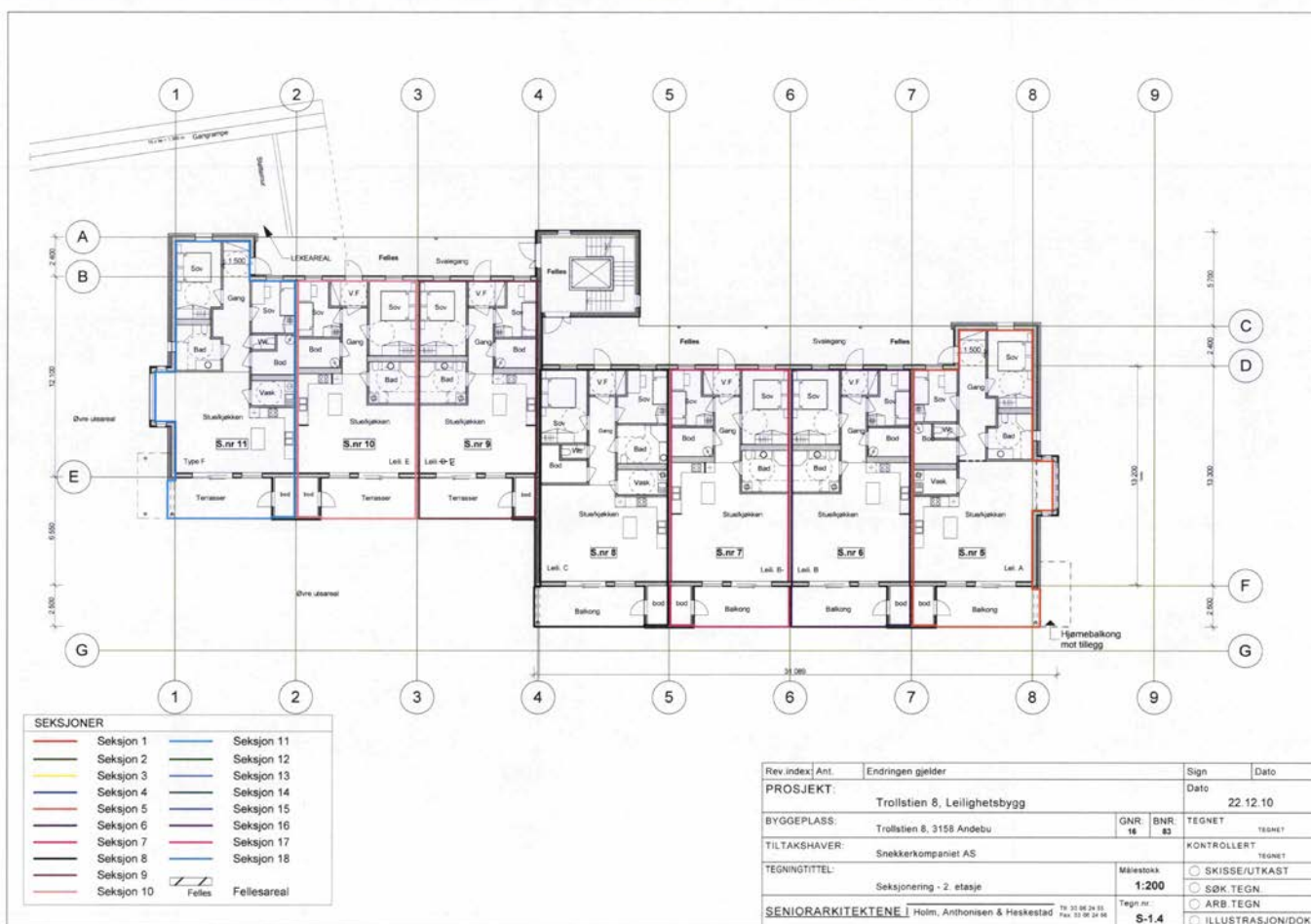
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

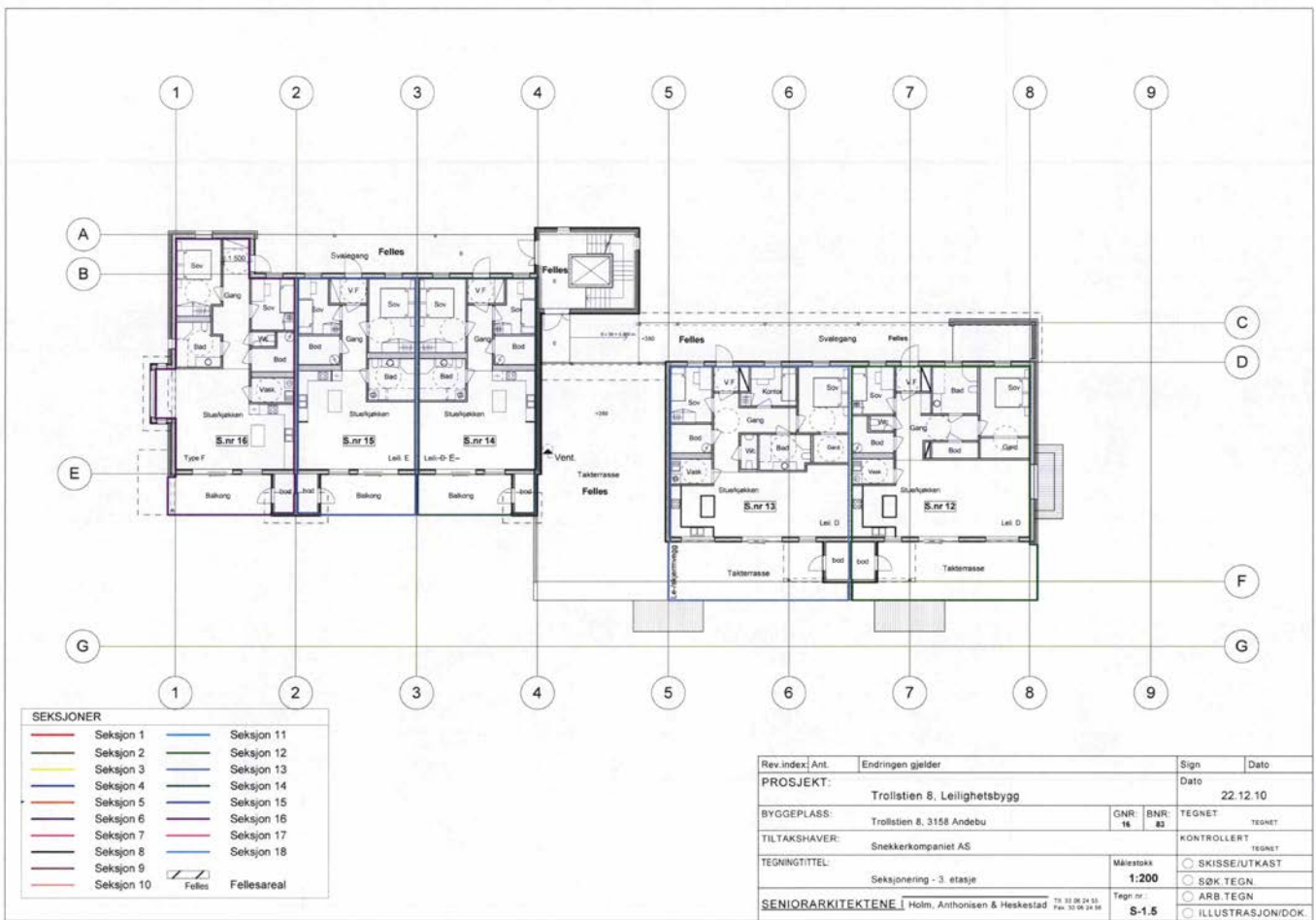


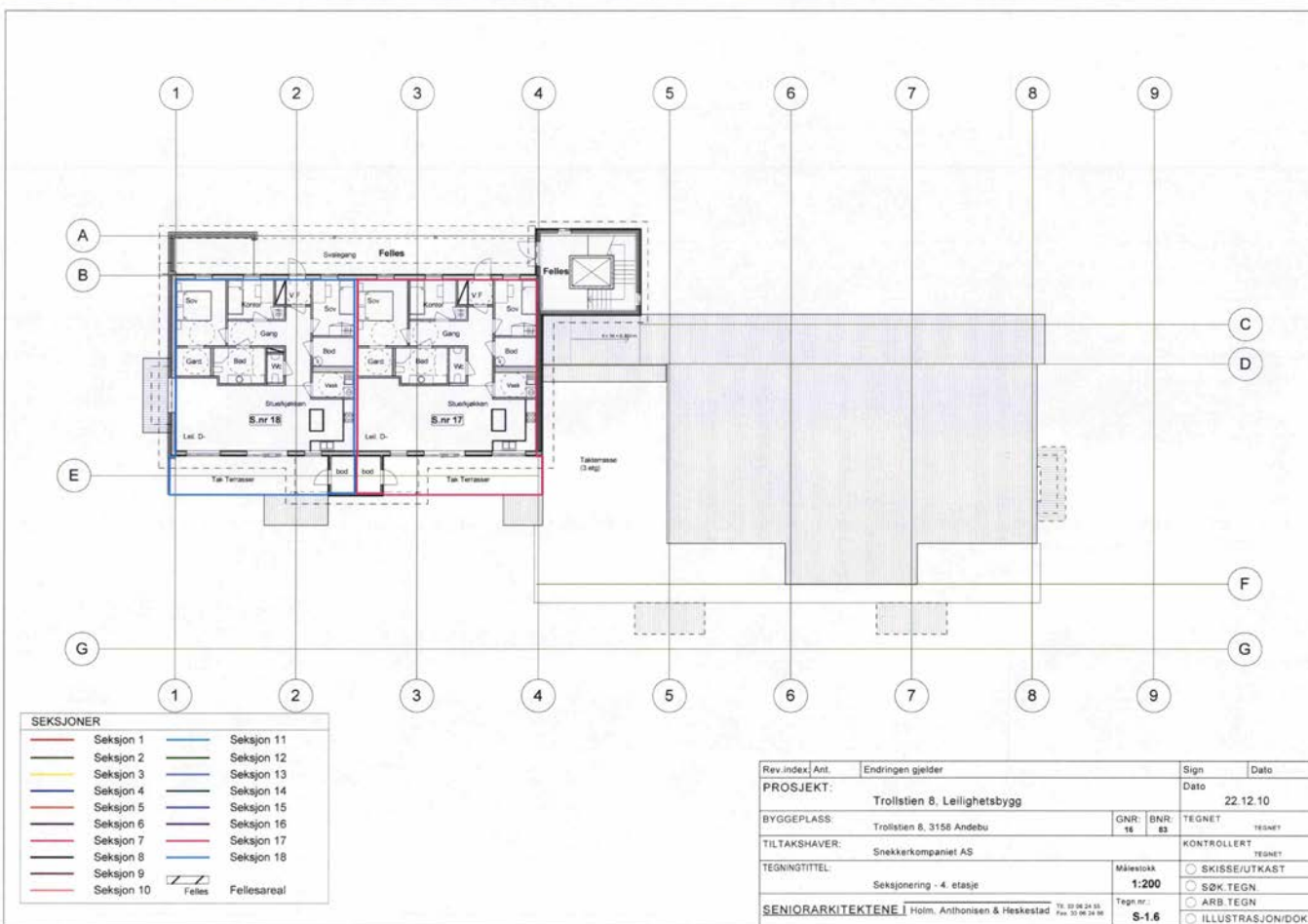




SEKSJONER	
—	Seksjon 1
—	Seksjon 2
—	Seksjon 3
—	Seksjon 4
—	Seksjon 5
—	Seksjon 6
—	Seksjon 7
—	Seksjon 8
—	Seksjon 9
—	Seksjon 10
—	Seksjon 11
—	Seksjon 12
—	Seksjon 13
—	Seksjon 14
—	Seksjon 15
—	Seksjon 16
—	Seksjon 17
—	Seksjon 18
	Fellesareal

Rev. index	Ant.	Endringen gjelder		Sign.	Dato
PROSJEKT: Trollestien 8, Leilighetsbygg					
Dato: 22.12.10					
BYGGEPLASS:	Trollestien 8, 3158 Andebu	GNR:	BNR:	TEGNET:	TEGNET
TILTAKSHAVER:	Snekkerkompaniet AS	KONTROLLERT: TEGNET			
TEGNINGTITTEL:	Seksjonering - 2. etasje	Målestokk:	1:200	<input type="radio"/> SKISSE/UTKAST <input type="radio"/> SØK TEGN <input type="radio"/> ARB. TEGN <input type="radio"/> ILLUSTRASJON/DOK.	
SENIORARKITEKTENE Holm, Anthonisen & Heskestad					
Tegn. nr. S-1.4					





Nabolagsprofil

Bergstien 8 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	3 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 16.1 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 15.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

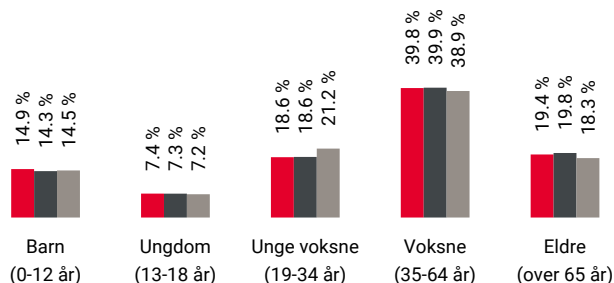
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 2.1 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 5 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	4 min
Meny Andebu PostNord	6 min 0.5 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

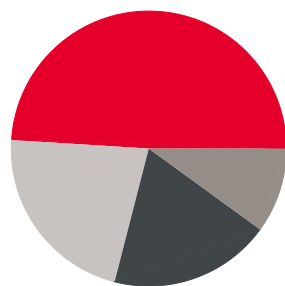
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km

⚽ H-Glass Arena 8 min 🚶
Fotball, friidrett 0.7 km

🏃 Treningscenteret Andebu 6 min 🚶

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 19% rekkehus
■ 10% blokk
■ 22% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

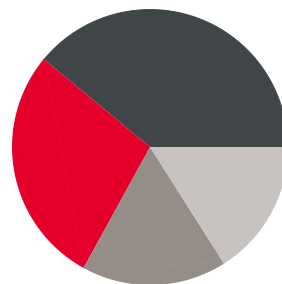


Varer/Tjenester

📦 Andebu Senter 6 min 🚶

📦 Gokstad Apotek, Andebu 5 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

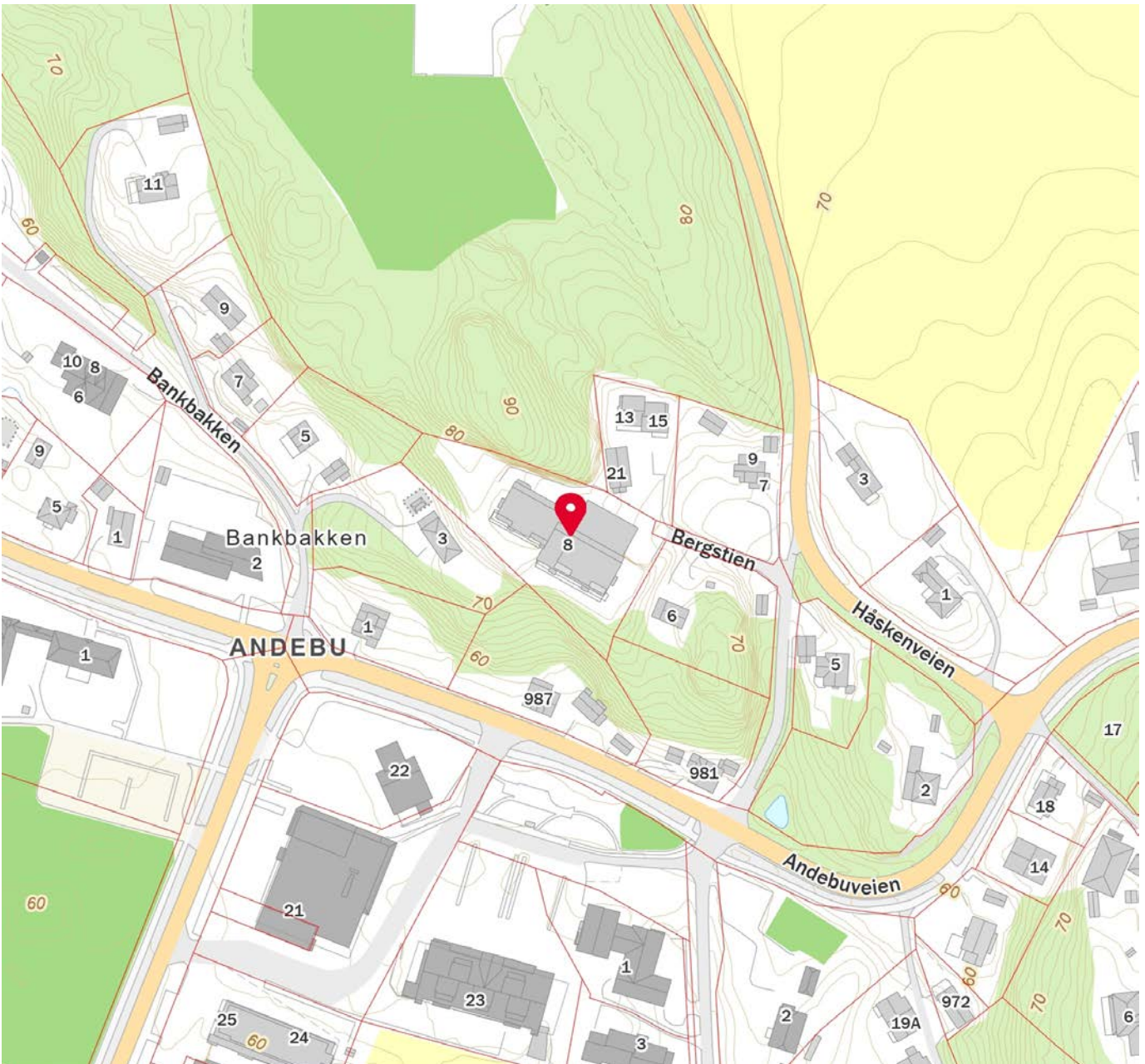


0% 44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bergstien 8
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre