



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Ulvekula 3D, 3158 ANDEBU

**Nyere leilighet med 3 soverom.
Fint utsyn over nærområdet! Fin og
pen standard. Utvendig bod og
parkering.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

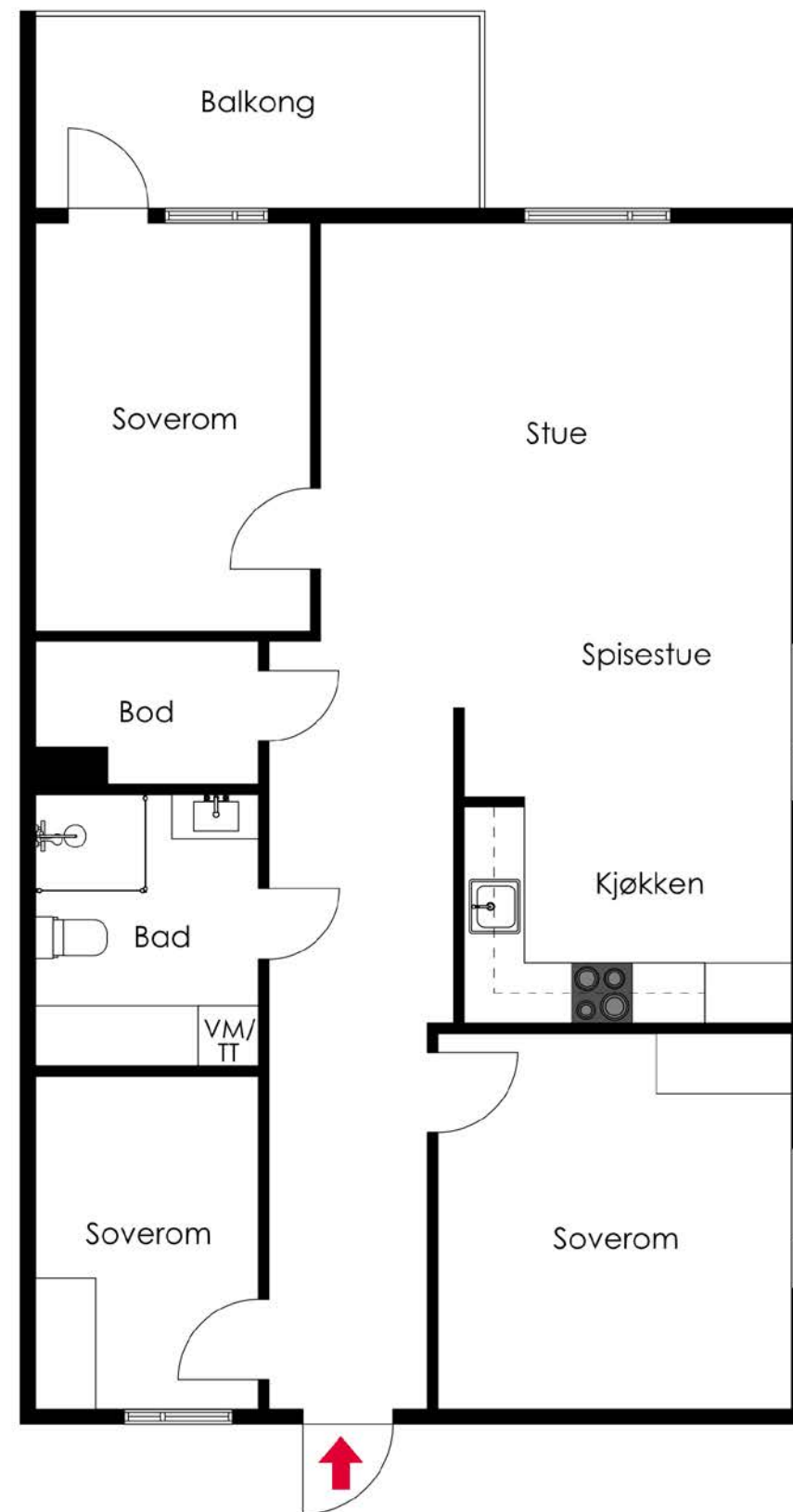
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fictiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no

SKAGERRAK SPAREBANK





Eiendomsmegler MNEF / Bruktbolig / Partner

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056
E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 050 000,-
Omkostn.:	Kr 90 690,-
Total ink omk.:	Kr 3 140 690,-
Felleskostn.:	Kr 2 000,-
Selger:	Frank Fevang
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total:	88/88 m²
Tomtstr.:	3315.4 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 216, bnr. 246
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1311240030

Nyere leilighet med 3 soverom. Fint utsyn over nærområdet! Fin og pen standard.

Ulvekula presenterer en moderne boligløsning i form av selveierleiligheter, som ble bygget i 2021/22. Sameiet består av totalt 12 enheter med gjennomtenkte planløsninger og en pen standard. Fra den enslige til den nystartede familien, disse leilighetene tilbyr en ideell ramme for ulike livssituasjoner.Plasseringen nær sentrum av Andebu gjør dette til et bosted som høster fordelene av det beste fra både det sentrumsnære og naturen. Den spesifikt omtalte leiligheten, som befinner seg i andre etasje, byr på et romslig arrangement med tre soverom, en åpen og innbydende stue, integrert med en moderne kjøkkenløsning. En luftig gang før fører deg gjennom boligen, til et pent bad. Med tillegg av både innvendig og utvendig lagringsplass, tilbyr dette hjemmet en velfungerende boopplevelse



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Energiattest	65
Nabolagsprofil	65
Ledningskart	69
Kommuneplankart	70
Reguleringsplankart	72
24.07.1973 - Bestemmelse om bebyggelse	74
28.04.2016 - Bestemmelse om vann/ kloakkledning	76
Ferdigattest	79
Seksjonering og tegninger	80
Informasjon fra forretningsfører	87
Protokoll generalforsamling 2024	90
Årsregnskap 2023	96
Vedtekter	98
Husordensregler	105
Forbrukerinformasjon	113
Budskjema	114



Fra hallen kommer du inn i stue og kjøkken i åpen løsning.





I stue og kjøkken har du et lyst og åpent rom med plass til både sofagruppe og spisebord.





Her har du rikelig med skaplass og alle hvitevarer integrert.



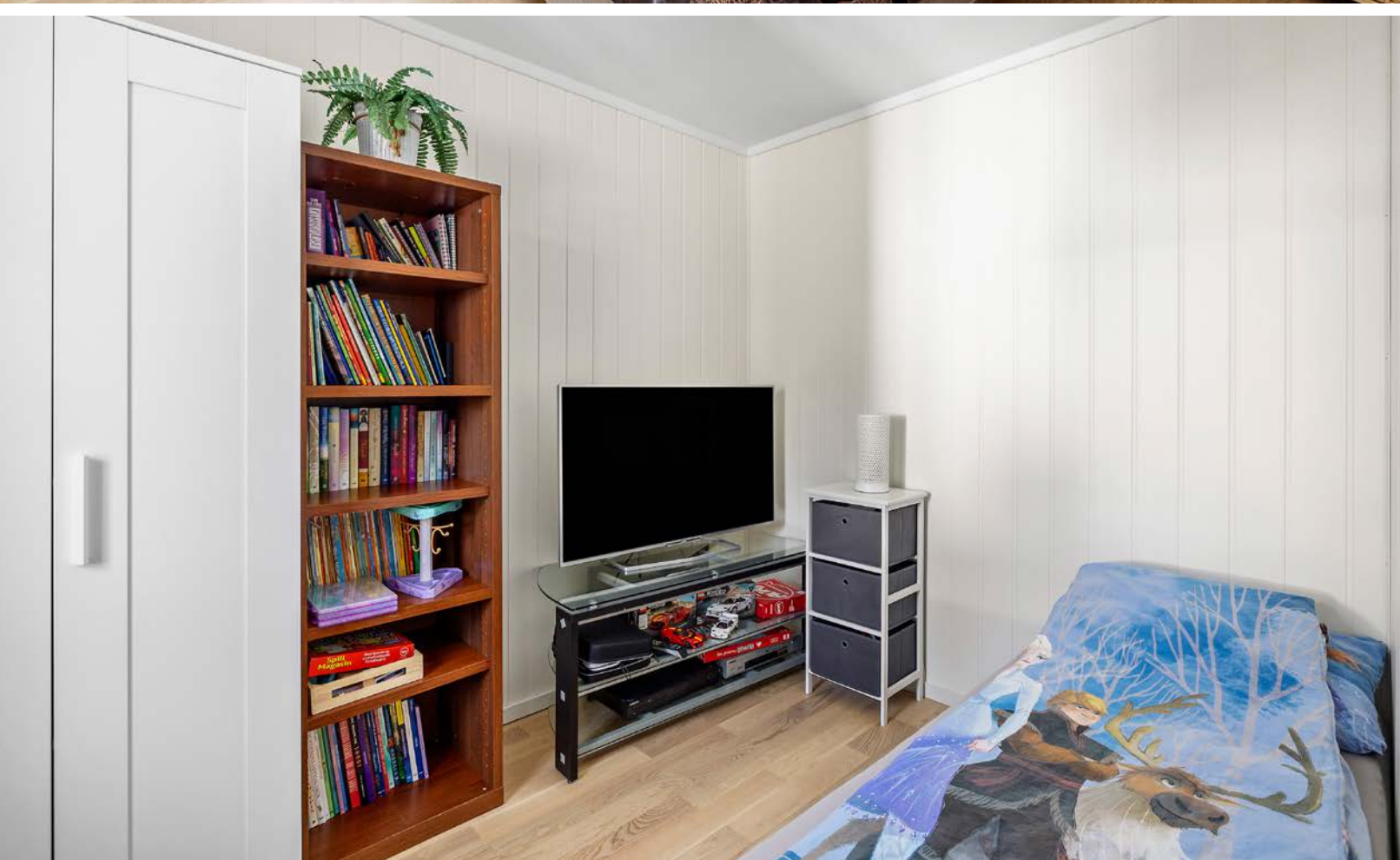


På badet har du flislagt gulv med varmekabler, servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



De 3 soverommene har god størrelse.

Fra soverommet som ligger vegg i vegg med stuen har du utgang til balkongen.





Balkongen er på 11 m2, og herfra har du et fint utsyn over nærområdet







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 m² Stue/ kjøkken, bad, 3 soverom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponerer ifølge vedtektene av denne seksjonen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3315.4 m²

Tomtebeskrivelse

Beregnet areal og historisk oppgitte areal avviker. Historisk oppgitt areal er 0. Tomtegrenser er notert som nøyaktig og svært nøyaktig.

Beliggenhet

Ulvekula 3D i 2. etg med fin utsikt mot Andebu og kun en kort spasertur fra sentrumskjernen som bugner av et mangfoldig utvalg av fasiliteter. Her lokker et variert tilbud av butikker, skoler, barnehager og kollektivtrafikk, tilgjengelig via trygge gang- og

sykkelveier.

I sentrum av Andebu venter dagligvareforretninger, frisørsalonger, treningssentre, Andebu sparebank, vinmonopol og en bensinstasjon – bare et knippe av de mange bekvemmelighetene i nærområdet.

Aktivitetsmulighetene er like imponerende, med en lysløype og fotballbane rett i nærheten som sikrer bevegelse året rundt. For de som søker naturro, ligger flotte skogsturer og fiskeplasser som Askjemvannet og Stålerødvannet bare en kort kjøretur unna.

For de som ønsker et bredere utvalg av shopping og tjenester, er Tønsberg og Sandefjord kun en 20-minutters kjøretur unna. Disse byene gir deg tilgang til alt du trenger i hverdagen, i tillegg til sjarmerende kaféer og restauranter som inviterer til avslappende stunder.

For eventyrlystne sjeler ligger Torp flyplass kun 20-25 minutter unna med bil, mens togstasjonen er innenfor 15 minutters rekkevidde. Boligen har også en ideell beliggenhet med kun en 10-minutters kjøretur til E-18, noe som gjør den perfekt for pendlere. Veien til Oslo er også enkel, noe som gjør det praktisk for de som ønsker å pendle til hovedstaden. Med alle disse fasilitetene og transportmulighetene innen rekkevidde, er denne boligen en ideell base både for det aktive lokalsamfunnet og de som søker enkel tilknytning til større byer.

Adkomst

Ligger umiddelbart til venstre når man kjører inn Ulvekula. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er en ekstra fordel at barnehagen og skolen er plassert ved Andebu sentrum, og kun en kort spasertur fra boligen. Den lette tilgjengeligheten til disse fasilitetene gjør det praktisk for familiene som bor i området, og legger til rette for en enkel og trygg skole- og barnehagevei for barna. Denne nærheten skaper et mer bekvemt og familievennlig miljø rundt boligen.

Skolekrets

Andebu barne og Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivtilbud med flere bussmuligheter fra Andebu. Du har tilgang til busser som binder sammen lokale destinasjoner i Andebu, samt ruter som tar deg til Sandefjord, Kodal og Tønsberg. I tillegg er det bussforbindelser mot Høyjord, som ytterligere utvider mulighetene for reise og kommunikasjon. Dette gir beboere i Andebu fleksibilitet og enkel tilgang til nærliggende steder, og gjør området til et praktisk sted for de som er avhengige av kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet bygget i 2022, beliggende i 2. etg. i en korsdelt firemannsbolig. Leiligheten er over ett

plan og har tilkomst fra utvendig trapp. Til Leiligheten er det en 5,5 m2 utvendig bod.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk. Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Utvendig:

Leiligheten ligger i et 2 etg. bygg som er fundamentert med støpt plate og oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Bygget har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, antagelig med sutakplater som undertak. Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, antagelig med papp som undertekking. Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Leiligheten har malte trevinduer med tre-lagsm glass. Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 11 m2 balkong. Balkongen har tilkomst fra soverom. Balkongen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Innvendig:

Leilighetens innvendige overflater består av: Gulv: Parkett Vegg: Malt MDF plater Tak: Slette malte plater Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygget antas å være bygget med radonsperre i grun. I leiligheten er det laget gjennomføringer til stålpipeline i tak slik at stålpipeline og vedovn enkelt kan monteres. Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

Våtrom:
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnische med glassdører. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2023. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.04.2024 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Selger opplyser at han er kjent med at sameiet er involvert i tvist vedr. parkering og fjellsikring. Boligen har vært utleid så lenge eier har eid den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning over ett enkelt nivå, og er tilgjengelig via en utvendig trappegang som fører opp til andre etasje.

Romfordelingen er som følger:
Stue/kjøkken: 33 m²
Gang: 12,5 m²
Soverom 1: 10,7 m²
Soverom 2: 13 m²
Soverom 3: 7,18 m²
Bad: 5,7 m²
Bod: 3,5 m² (s-rom)
I tillegg til disse rommene, har leiligheten tilgang til en ekstra bod på 5,5 m² i det felles bodanlegget.

Arealangivelsene er nøyaktige og hentet fra den vedlagte tilstandsrapporten utarbeidet av Thorbjørn Andersen.

Standard
Leiligheten presenterer en tiltalende standard med parkettgulv som gir et varmt og innbydende preg. Veggene er prydet med panel som skaper en lun atmosfære og en følelse av hjem. Det pent

utformede badet og vaskerommet er utstyrt med alt du trenger, inkludert servant, toalett og dusj, og tilbyr en praktisk og funksjonell løsning for daglig bruk.

Den tilhørende boden, både innendørs og utendørs, gir ekstra lagringsplass og bidrar til å holde hjemmet organisert og ryddig. Balkongen er et sjarmerende tillegg, perfekt for å nyte solrike øyeblikk og utendørs avslapning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak: Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: - Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøle-frys Stekeovn platetopp oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd
Tv og Internett er ikke inkludert i felleskostander, men sameiet jobber med en felles løsning via Telenor.

11 av 12 leiligheter er med på felles avtale med kr. 599,- pr måned for grunnpakke tv og Internett, og faktureres for dette sammen med felleskostnader. Om kjøper ønsker å bli med på denne avtalen, må kjøper ta kontakt med styreleder.

Parkering
Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin faste tildelte parkeringsplass. I tillegg disponerer sameiet en rekke gjesteparkeringsplasser.

Seksjonseiere med mer enn et kjøretøy kan benytte seg av gjesteparkeringen, men det begrenses til maksimalt 2 kjøretøy pr. seksjonseier. Kjøretøy skal ikke plasseres unødvendig ved inngangspartiet til boliger eller ved passasjevei.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi
Oppvarming
Varmekabler på bad og deler av gang med fliser. Varmepumpe.

Energikarakter
B

Energifarge

Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 050 000

Kommunale avgifter
Kr 14 078

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann og avløp.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 647 500

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 460 500

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Felleskostnader, innboforsikring, Tv, Internett, strøm, kommunale avgifter.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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

Boenheten
Eierbrøk
1/12

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader har forfall den 1. hver måned. Felleskostander dekker blant annet felles forsikring, brøyting, ventilasjonsfilter og felles vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2000

Andel fellesformue
Kr 3 367

Andel fellesformue dato
16.04.2024

Sameiet
Sameienavn
Ulvekula Sameie 1, 3, 5

Organisasjonsnummer
927930161

Om sameiet
Sameiet består av totalt 12 eierseksjoner, fordelt på 3 4-mannsboliger.

Styreleder er Adrian Kihle Møyland.
Forretningsfører er Heimtun Regnskap og Rådgivning AS.

Fra møteprotokoll generalforsamling 18.mars 2024:
- Sameiet har gått gjennom et trøblete år preget av tvistesak med utbygger. Forsikringen har dekket store deler av advokatutgiftene, men det er har likevel satt sine spor på årsresultatet. Tvistesaken forventes å være i en avsluttende fase.
Tvistesaken gjelder parkeringsplasser, overbygg på renovasjonsområde og fjellsikring
- I vinter har det være vesentlig mer snø enn hva som er normalt. De takkes til alle som har bidratt med snørydding. Sameiet byttet firma som rydder snø på hoved- og gjesteparkeringen, noe som er forventet å slå positivt ut når den endelige fakturaen for snøryddingen i vinter foreligger.
- I 2024 forventes det å gjøre ytterligere utbedringer på uteområder. For å kunne gjøre ytterligere utbedringer av sameiets tomt har styret foreslått å øke felleskostnadene. Forslag til investeringer/utbedringer er asfaltering, søppelskur m.tak, hekk mot naboen og støyreduserende vegg.
Det ble vedtatt økning av felleskostander på kr. 500,-, som resulterer i felleskostander på kr. 2000,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 17 206,- i overskudd. Budsjettet for 2023 var kr. 50 500,- i overskudd og endte med resultat på kr. 6 222,- i overskudd. Budsjettet for 2024 er kr. 5000,- i overskudd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Sameiets bygningsmasse skal males i den farge / de farger som godkjennes i sameiermøte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.
- Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av den bod og parkeringsplass som er tildelt.
- Seksjonseierne i 1.etg. disponerer arealet utenfor sin seksjon inntil 2 meter rett ut fra sin støpte platting. Seksjonseiere i 1.etg. disponerer også hele arealet utenfor sin respektive seksjon utenfor inngangsdøren og ut til enden av trappeløpet. Seksjonseierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har bruksrett til å

- bruke. Skal det settes opp gjerde, hegg eller lignende trenges det årsmøtes godkjennelse med vanlig flertall.
- Seksjonseiere skal til enhver tid påse at utvendig areal holdes ryddig. Alle midlertidige og faste installasjoner utendørs på sameiets fellesareal eller seksjonseieres tildelte areal skal søkes om til styret eller søkes om på årsmøte. Dette gjelder blant annet bygging av terrasse/platting, installering av varmepumpe o.l.
 - Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste både innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.
 - Alt vedlikehold av felles bygning, fellesarealer og tomten påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Styret fastsetter når evt. fellesutgifter, som fordeles på sameierne, forfaller til betaling. Utgifter til drift og vedlikehold av felles bygningsmasse, fellesareal, felles installasjoner, veier på tomten m.m. fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i sameiet.
 - Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
 - Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

- vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.
- Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap.13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke sameiere.

Husordensregler:

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 i hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 10.00.
 - Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
 - Seksjonseier er ansvarlig for frostskaader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sameiet har tegnet en egen avtale med bytte av

- ventilasjonsfiltre. Hver seksjonseier er ansvarlig for at dette byttes, og at all nødvendig vedlikehold og reparasjon blir utført i eget regi.
- Balkonger i annen etasje må holdes fri for snø, og takrenner må til enhver tid holdes åpne.
- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.
- Hver sameier er ansvarlig med å sortere og kaste søppel etter gjeldende forskrifter fra kommune/renovasjonsselskap. Søppel skal ikke oppbevares utenfor renovasjonsdunker, foruten plastavtall som kan plasseres på renovasjonsområdet dagen før dette hentes.
 - Plenklipping og snørydding skal utføres etter oppsatte lister.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesareal er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Det er kun tillatt med dyrehold til private formål. Oppdrett, regelmessig passing av dyr o.l. tillates ikke.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det ble på generalforsamling vedtatt dugnad, 4.mai, 29. juni, 14.september og 2.november. For å øke deltakelse på dugnad er det vedtatt at felleskostnader øker med kr. 500,- de månedene det er dugnad. Om man deltar på dugnad krediteres

500,- fra felleskostandene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Eierskiftegebyr

Kr 5108

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 246, seksjonsnummer 8 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:

3907/216/246/8:

24.07.1973 - Dokumentnr: 9000378 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 503900/1973 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:246

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2016 - Dokumentnr: 378194 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:225

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:226

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:227

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:228

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:229

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:230

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:231

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:232

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:233

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:246

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2024 - Dokumentnr: 1302091 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu

Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

01.02.2021 - Dokumentnr: 122461 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4-mannsbolig, datert 18.02.2022.

Det foreligger innvendige tegninger fra seksjonering, datert 07.05.2019

Det foreligger innvendige, utvendige og

snittegninger av 4-mannsbolig, datert 07.05.2019.

Det foreligger innvendige tegninger og snittegninger av seksjonering av utvendige boder, datert 20.12.2010

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.02.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i

kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til:

- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)

- Boligbebyggelse, nåværende

- Rød sone iht. T-1442 (høye støynivå)

- Ras- og skredfare

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med planID

20150022 plannavn Ulvekula (16.06.2015) hvor

reguleringsformålet er:

- Samferdeselsanlegg og teknisk infrastruktur

(arealer)

- Avløpsanlegg

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

- Frisiktsone

Adgang til utleie

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

Utleier skal informere styret om at eierseksjonen skal bli leid ut og hvilken dato leieforholdet begynner. Utleier er ansvarlig for å informere og oppdatere leietaker om de gjeldende vedtektene og husordensreglene i sameiet, og påse at leietaker følger disse. Utleier og/eller leietaker skal også

delta på sameiets planlagte dugnader, samt delta i planlagt vedlikeholdsarbeid (f.eks. snørydding, plenklipping o.l.).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 050 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
76 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 050 000,00))

90 690,- (Omkostninger totalt)

3 140 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 690

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig

av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato
23.04.2024

Ulvekula 3D

Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	20 min 17.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	18 min 1.3 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	22 min 1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	18 min 16.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min

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

Sitat fra en lokalkjent

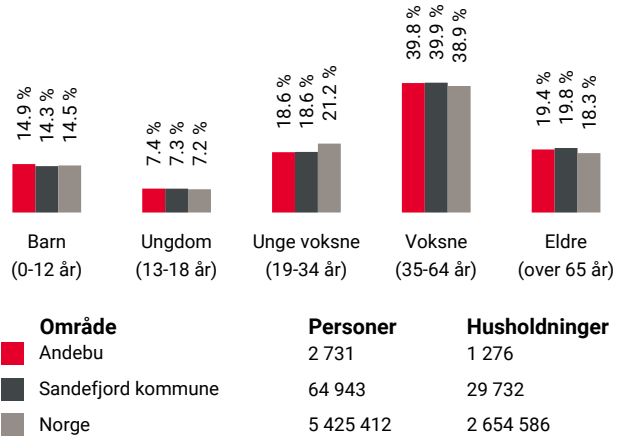


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	15 min 1.1 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	20 min 1.5 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	21 min
Meny Andebu PostNord	22 min 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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

- 

H-Glass Arena

16 min 

Fotball, friidrett

1.2 km
- 

Møylandsletta Fotball

16 min 

Fotball

1.2 km
- 

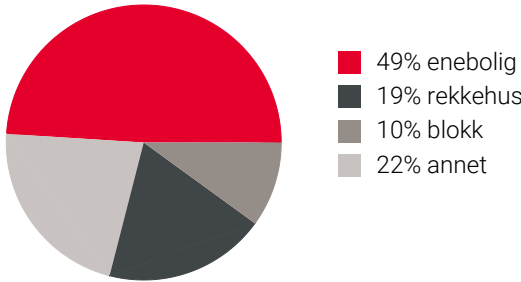
Treningssenteret Andebu

22 min 
- 

Sporty24 Sem

14 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

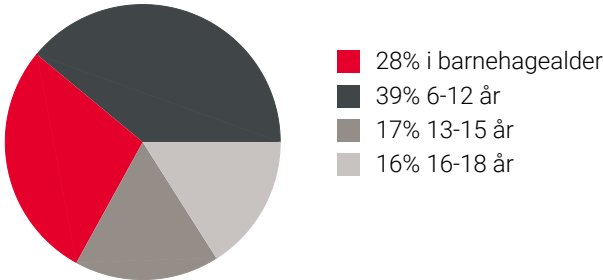
Andebu Senter

22 min 
- 

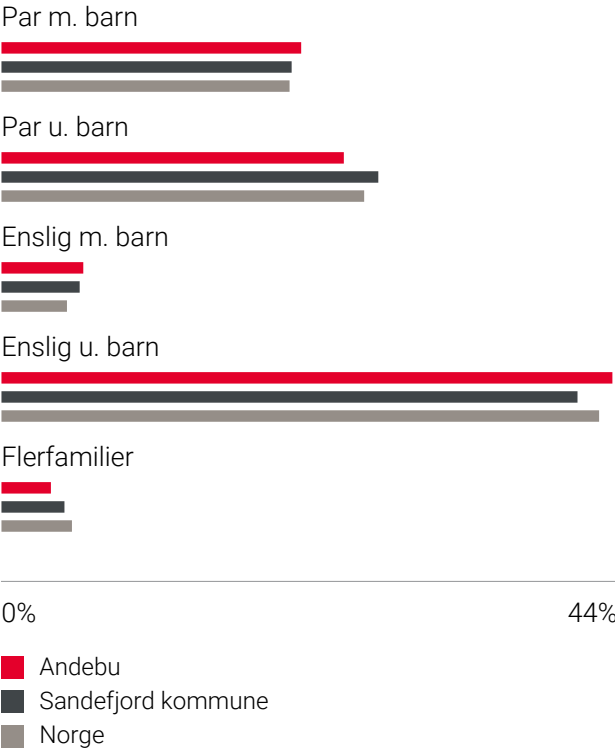
Gokstad Apotek, Andebu

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



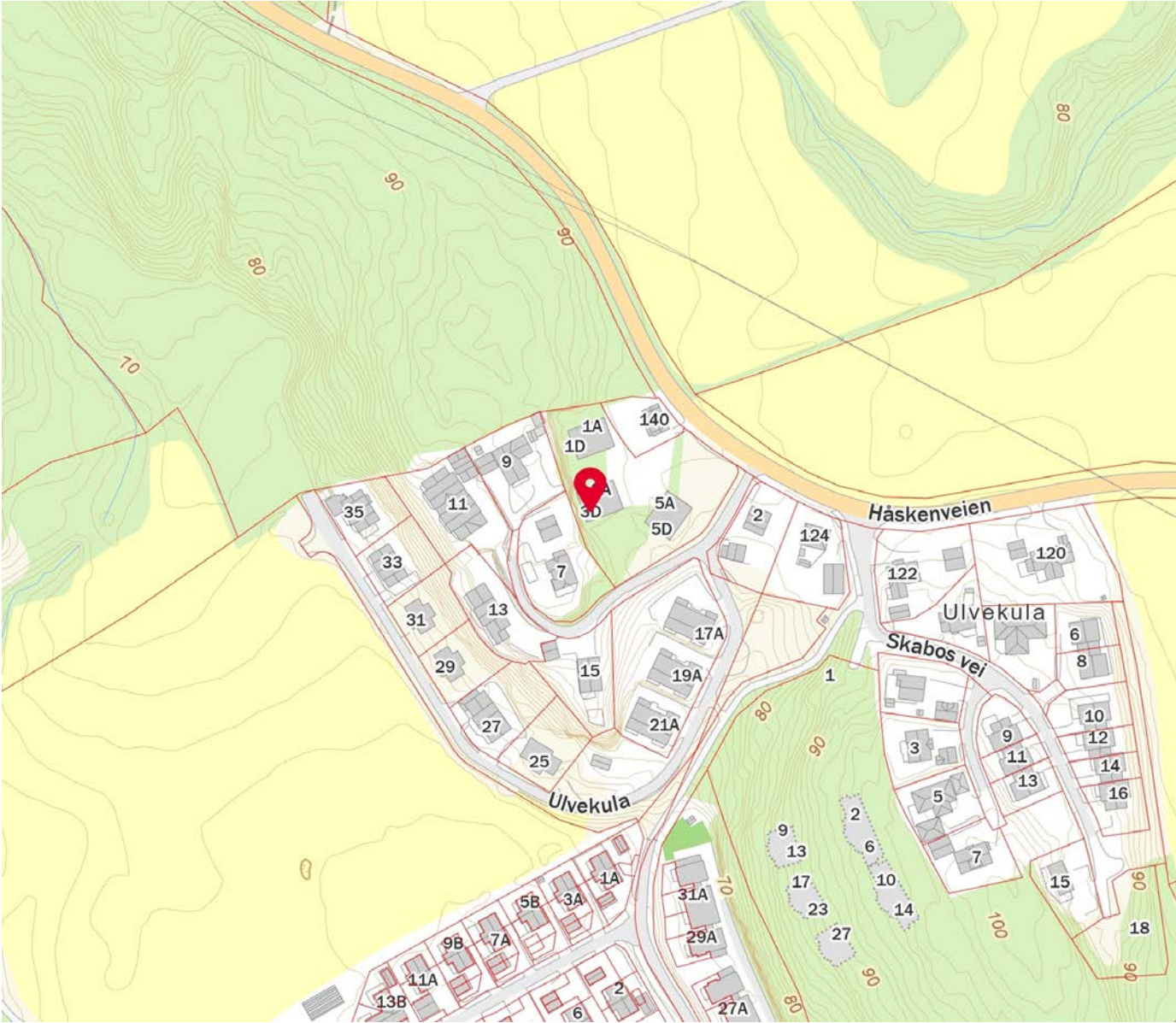
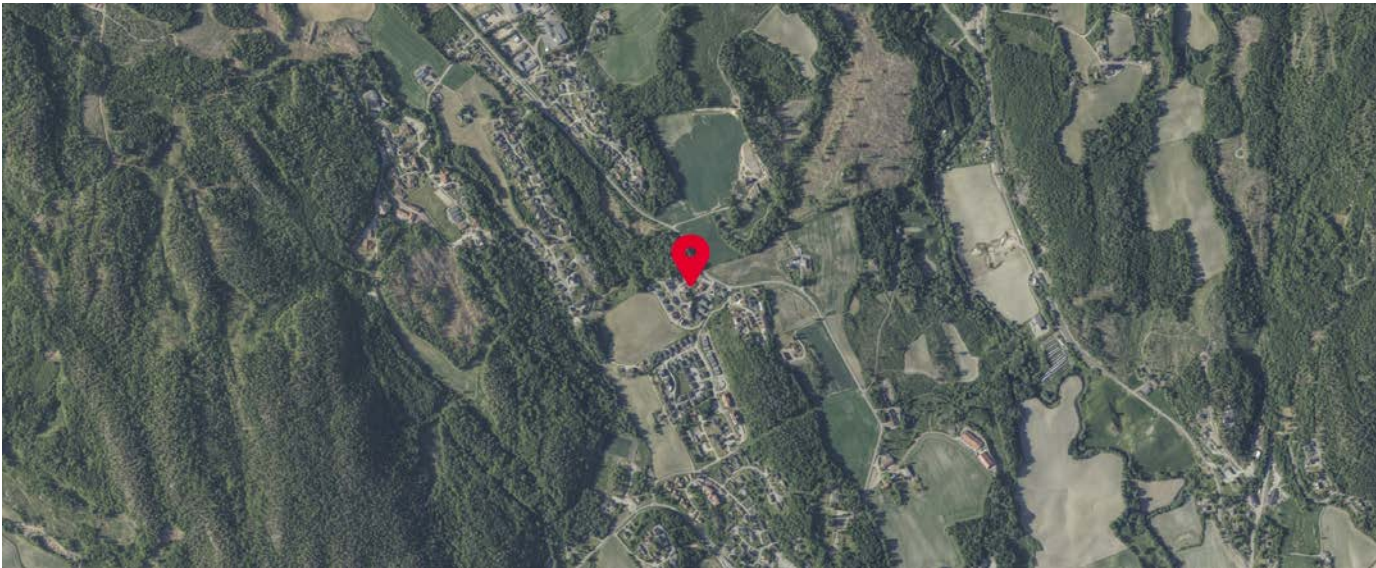
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



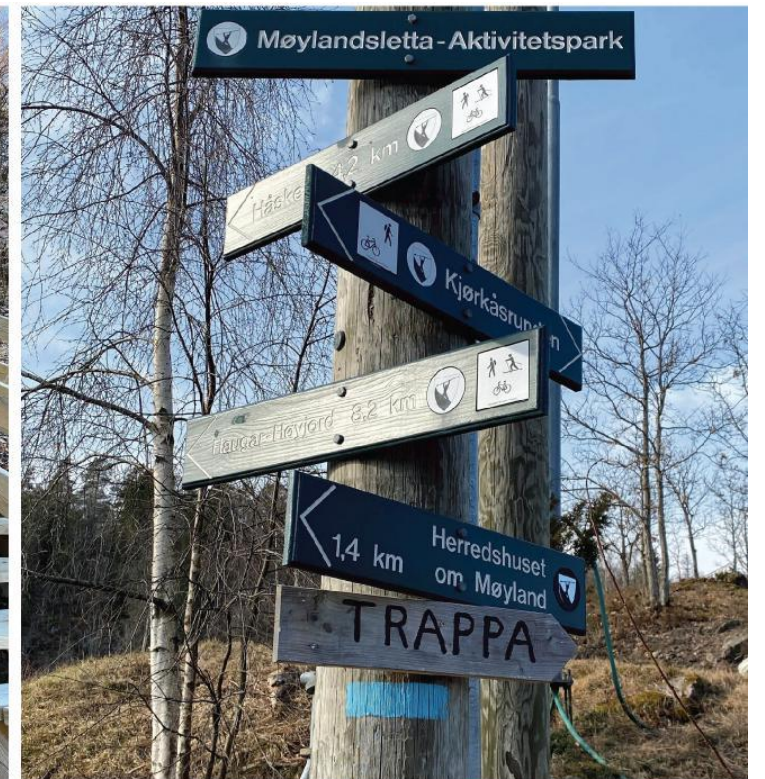
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Andebu for store og små

I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos. Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.



Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskogolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskogolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskogolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

Andebu

I 2017 ble Andebu kommune slått sammen med Stokke og Sandefjord kommune til en storkommune - Sandefjord.

Kommunen ble opprettet i 1838 i forbindelse med gjennomføringen av formannskapslovene av 1837 med Andebu prestegjeld, med soknene Andebu, Kodal og Høyjord.

Andebu kirke og prestegjeldet er blant historikere kjent for å ha Norges eldste, bevarte kirkebok, fra 1623. I kommunen finnes også Vestfolds eneste bevarte stavkirke, Høyjord stavkirke. I Andebu finnes det mange industribedrifter, men kommunen var først og fremst en jord- og

skogbrukskommune.

I sentrum finner man i dag dagligvarebutikker, kafe, frisør, vinmonopol, apotek, treningssenter, bank og megler for å nevne noe.

Velkommen til Bygda!



Skoler og barnehager i Andebu

Sentralt i Andebu har du barnehagene Møyland og Gravdal. I tillegg til disse har du barnehagene Smiehavna og Kodal i Kodal, og Høyjord barnehage i Høyjord.

Barneskolen er Andebu barneskole som huser i underkant av 300 elever fra 1.-7.-klasse. I Kodal har du barneskole med ca 160 elever, og i Høyjord har du barneskole med ca 100 elever.

Andebu ungdomsskole med ca 200 elever ligger like ved Andebu barneskole og tar imot elevene fra Høyjord og Kodal.



Håskén Diskogolfbane

Frisbeegolf er en aktivitet som passer for personer i alle aldre. Reglene er enkle. Man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeeen ligger, helt til frisbeeen ligger i kurven.

Banene i frisbeegolf kan ha ulike hindre for å gjøre banen vanskeligere. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende. Banen på Håskén er gratis, åpen for alle og består av 18 hull.

Kilder: andebunmu.no og sandefjordfrisbee.net



Gokart utleie i Andebu

Kartutleie på "Håskén", som ligger sentralt i Vestfold, kan friste med en fartsfylt opplevelse i trygge former i en av deres Gokarter.

Kartsporten er for mange det første bekjentskap med bilsport. Kart gir deltagerne fartsopplevelse ved at fører er plassert nær bakken.

Andebu kan by på egen gokartbane i Håskén på hele 1027 meter lang. Her kan du feire bursdag, ta med vennegjengen, få et fartsfylt utdrikningslag, firmakjøring eller bare en enkel drop-in.



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene.

Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene.

Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige

kulturelle arrangement.

På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kjeskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ulvekula 3 D, 3158 ANDEBU
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 216, bnr. 246, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 21.04.2024

Oppdragsnr.: 20641-1443

Referansenummer: IW6745

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringsingeniør og byggålgivning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet bygget i 2022, beliggende i 2. etg. i en korsdelt firemannsbolig. Leiligheten er over ett plan og har tilkomst fra utvendig trapp.
Til Leiligheten er det en 5,5 m2 utvendig bod.
.
Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.
Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten.
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.
Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et 2 etg. bygg som er fundamentert med støpt plate og oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning
Bygget har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, antagelig med sutakplater som undertak.

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, antagelig med papp som undertekking.
Bygningen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 11 m2 balkong. Balkongen har tilkomst fra soverom.
Balkongen har impregner terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett
Vegg: Malt MDF plater
Tak: Slette malte plater

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygget antas å være bygget med radonsperre i grun.

I leiligheten er det laget gjennomføringer til stålppe i tak slik at stålppe og vedovn enkelt kan monteres.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2023

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Varmekabler på bad og deler av gang med fliser.
Varmepumpe.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

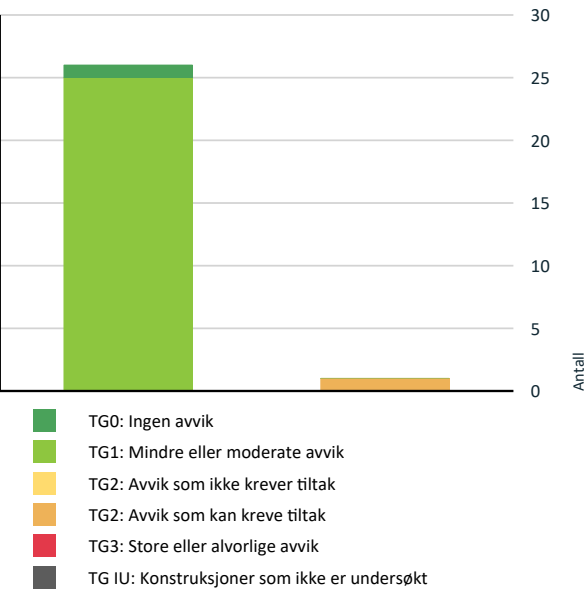
Lovlighet

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

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under sameie/borettslagets ansvar.

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

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Standard

Leiligheten holder normal god standard.

Vedlikehold

Leiligheten ob bygget fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, antagelig med papp som undertekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, antagelig med sutakplater som undertak.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 1 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 11 m2 balkong. Balkongen har tilkomst fra soverom. Balkongen har impregnerert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett
Vegg: Malt MDF plater
Tak: Slette malte plater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

I leiligheten er det laget gjennomføringer til stålppe i tak slik at stålppe og vedovn enkelt kan monteres.

Tilstandsrapport



Opplegg for stålpipe.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Plastsluk i dusjnise.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

ETASJE > BAD

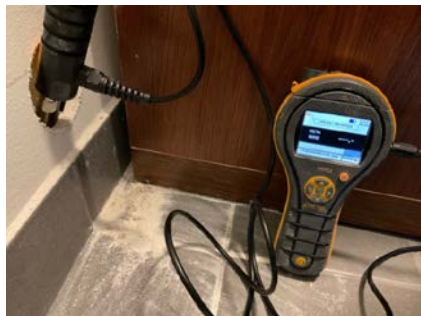
TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

I leiligheten er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2023



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Varmekabler på bad og deler av gang med fliser.
Varmepumpe.

- 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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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

Leiligheten er kun to år gammel og det er ikke foretatt arbeider på det elektriske anlegget siden byggeår.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	88			88	11		88
SUM	88				11		88
SUM BRA	88						

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten har en praktisk planløsning over et plan.
Leiligheten ligger i 2. etg. Og har tilkomst fra utvendig trappegang.

Romfordeling:
Stue/kjkken 33 m2
Gang 12,5 m2
Soverom 10,7 m2
Soverom 13 m2
Soverom 7,18 m2
Bad 5,7 m2
Bod 3,5 m2

Til leiligheten er det en 5,5 m2 bod i felles bodanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er nybygget i 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	246		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ulvékula 3 D							
Hjemmelshaver							
Fevang Frank							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse

Adkomstvei

Leiligheten har direkte tilkomst fra Ulvekula.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 590 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IW6745>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sandefjord og Andebu
Oppdragsnr.
1311240030

Selger 1 navn
Frank Fevang

Gateadresse
Ulvékula 3D

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn	

Er det salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn	

Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja
----------------------------------	---

Når kjøpte du boligen?	
År	2022

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☒ Nei ☐ Ja
---	---

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FF

1

Document reference: 1311240030

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311240030

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Parkering og fjellsikring

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311240030

Selger har leid ut boligen så lenge han har eid dem.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

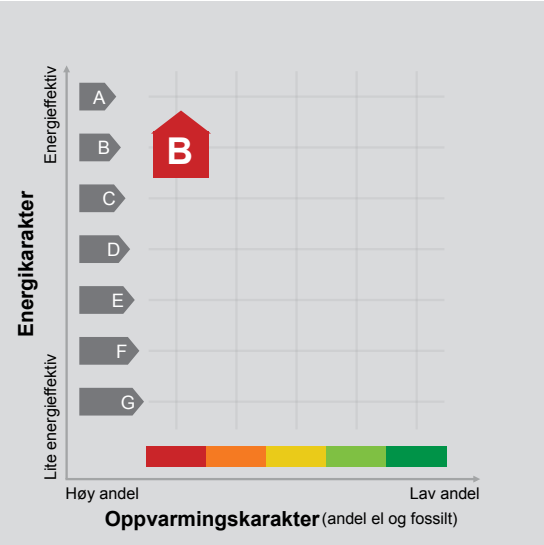
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Document reference: 1311240030



ENERGIATTEST

Adresse	Ulvekula 3D
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300760650
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	ac189d37-124c-4722-8927-25adf8121140
Dato	09.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

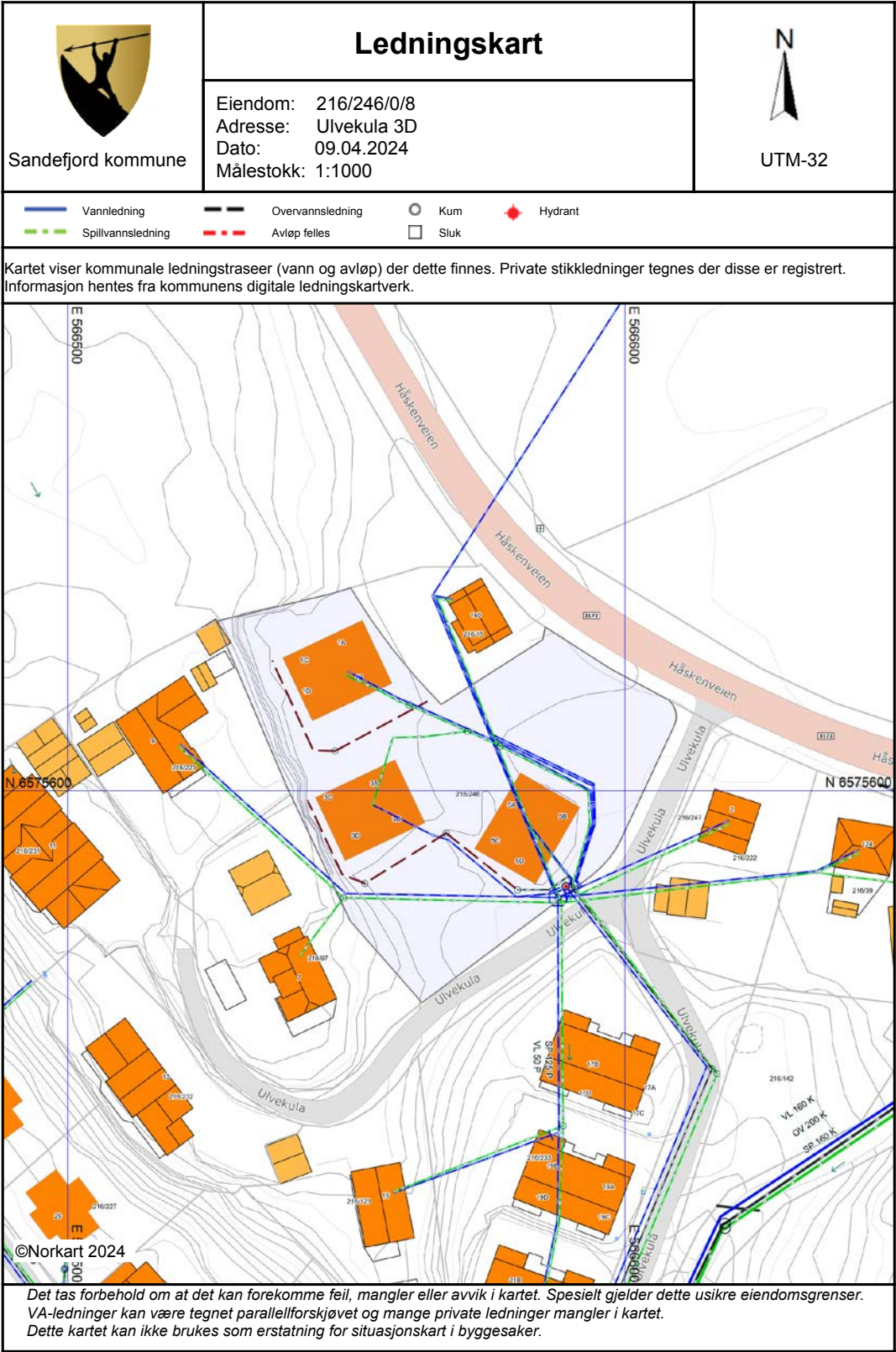
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

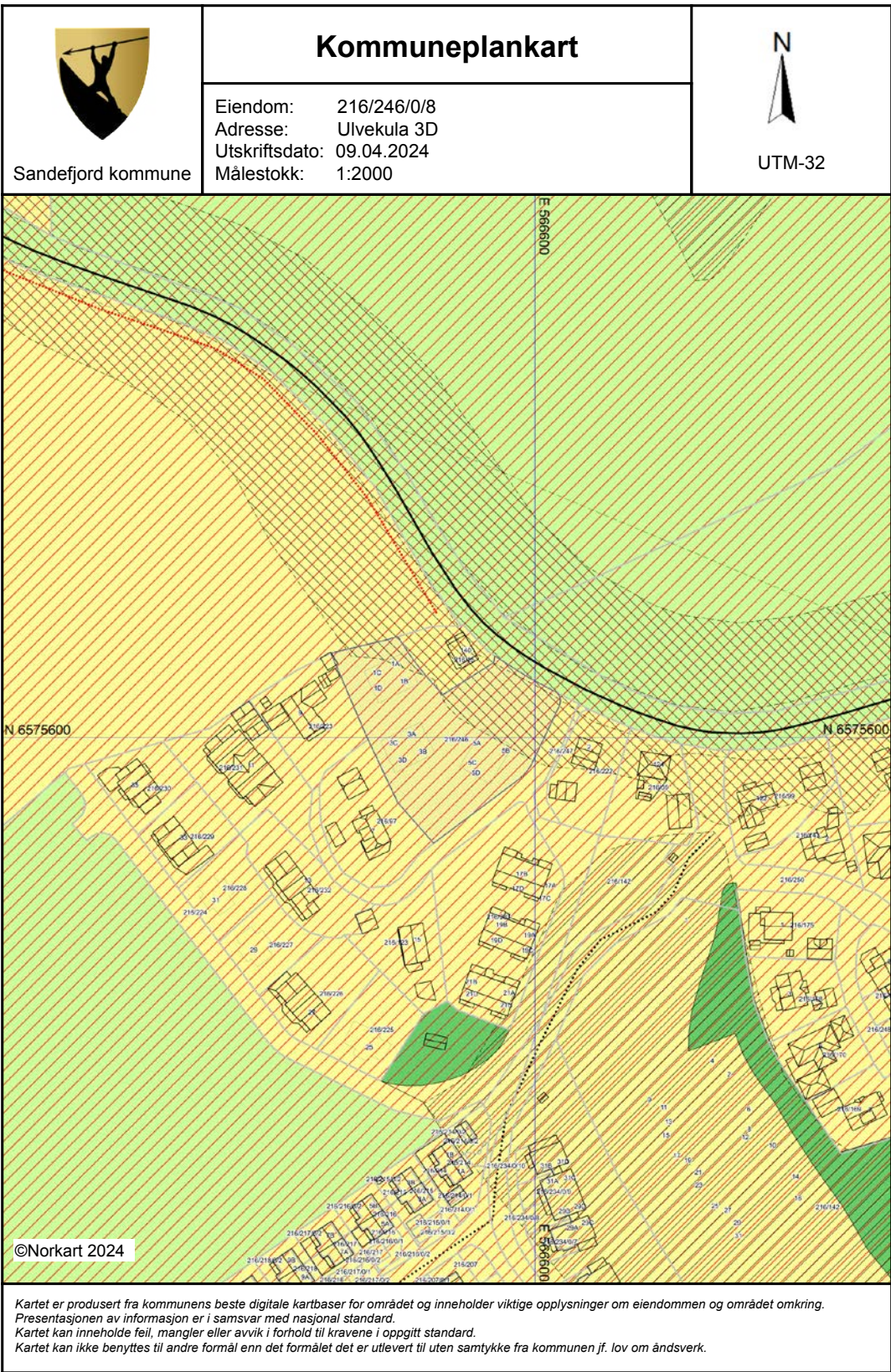
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

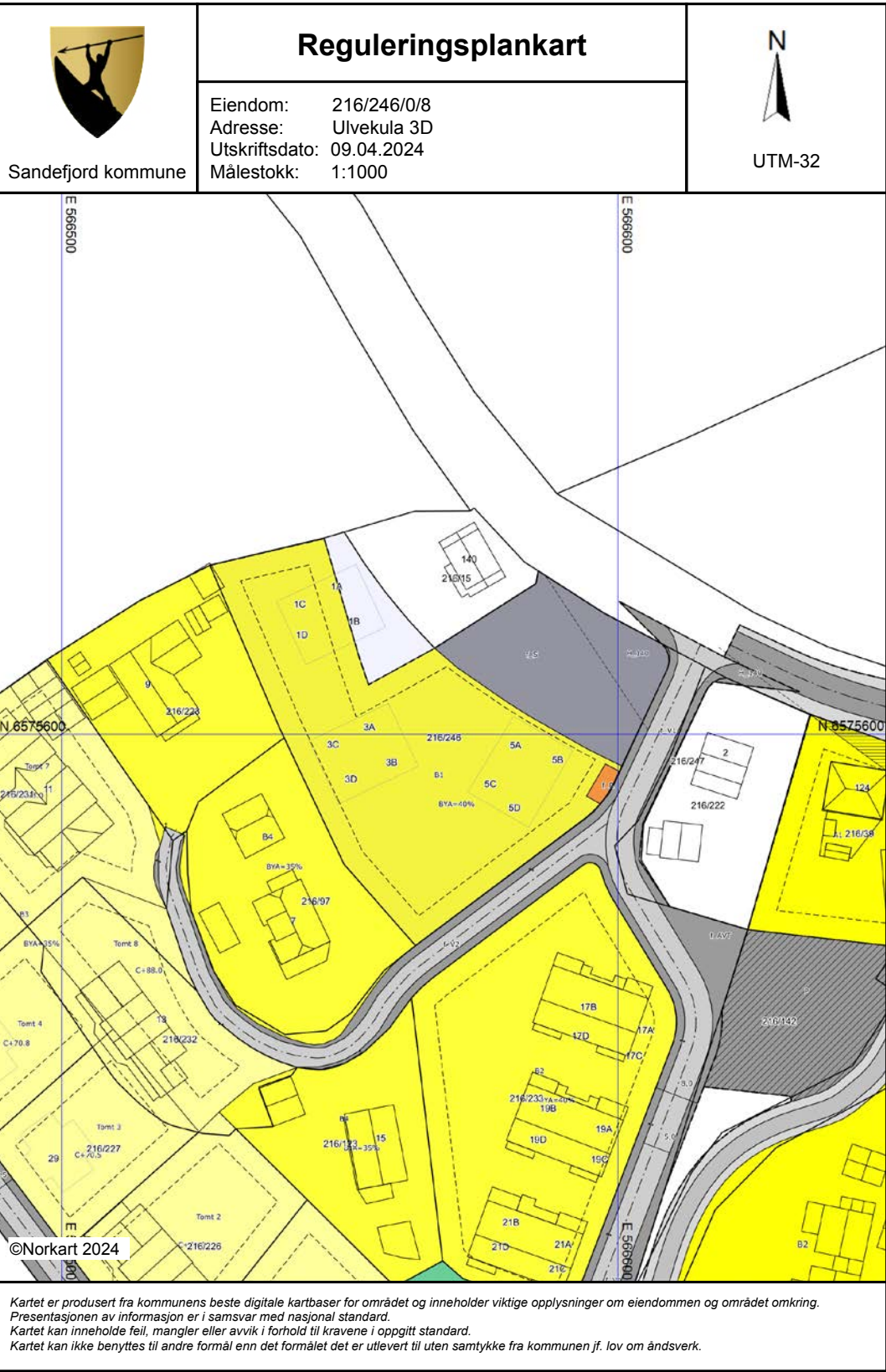
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.









SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CATHRINE SESSENG
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240030
Vår referanse: 3443873/23683386
Bestilling: C3 2024-04-10 (9) 55

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 9000378 Embete: 200 Registrert: 24.7.1973 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	216	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



STATENS VEGVESEN

1973/9000378/91
Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 3900
24 JULI 1973
STATENS VEGVESEN
02.07.73
ARA

Erklæring

Undertegnede, Hans Haugerød, godtar herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av tilbygg til bolighus på min faste eiendom "Rønningen" gnr. 16 bnr. 15 i Andebu kommune:

- Som følge av at det byggverket det er gitt dispensasjon for, ligger innenfor byggegrensen, må eieren for dette fraskrive seg krav på erstatning for mulige skader eller ulemper som skyldes vedlikeholds- eller utbedringsarbeider (herunder utvidelse eller omlegging av vegen).
- Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
- Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
- Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
- Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
- Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

Andebu den 12/7 - 1973
Hans Haugerød

Til vitterlighet:
Arne Andersen



SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CATHRINE SESSENG
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240030
Vår referanse: 3443874/23683391
Bestilling: C3 2024-04-10 (9) 64

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 378194 Embete: 200 Registrert: 28.4.2016 Rettsstiftelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	216	224	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2016/378194/200
Uthentet 2024-04-10 10:22

Side 1 av 2

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord Kommune
Viri B. Olsen

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Sandefjord Kommune</i>	Plass for tinglysingsstempel Doknr: 378194 Tinglyst: 28.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <i>Postboks 2025</i>	
Postnummer: <i>3203</i> Poststed: <i>Sandefjord</i>	
Fødselsnr./Org.nr.: <i>960572602</i> Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn <i>GLENN HUSEBY</i>			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)		
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>0719</i>	<i>ANDEBU</i>	<i>16</i>	<i>224</i>		
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
A	<i>0719 ANDEBU</i>	<i>16</i>	<i>225</i>		
			<i>226</i>		
			<i>227</i>		
			<i>228</i>		
			<i>229</i>		
			<i>230</i>		
			<i>231</i>		
			<i>232</i>		
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
Navn <i>GLENN HUSEBY</i>					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)					
B					

Dato <i>26/11</i>	Hjemmelshavers underskrift ³ <i>Glenn Huseby</i> GLENN HUSEBY
----------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Samtlige eiendommer innenfor kart utsnitt
Ulvekula 16/224 har rett til å
vedlikeholde sine VA- ledninger,
samt kabler.
Dette gjelder særlig tomt 7-8 som har kabel
og VA grøft som går igjennom tomt 4 og 5.



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

Det vil bli dannet et realsameie på veier. Eget for V2 og eget for V1

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Sted og dato: 24/11-15

Underskrift: GLENN HUSEBY

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

 SANDEFJORD
KOMMUNE

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

JpID: 22/27230

Ansvarlig søker:
Kraft Entreprenør As
Klokkerveien 16A
3140 NØTTERØY

Tiltakshaver:
Kraft Entreprenør As
Klokkerveien 16A
3140 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:
Ulvekula 3A-3D

Gårdsnr.
216

Bruksnr.
246

Festenr.

Seksjonsnr.

Tiltakets/byggets art
4-mannsbolig

Vedtaksdato
18.02.2022

Saksnr
19/18516

Dato for søknad om ferdigattest:
16.02.2022

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

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

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

Sted
Sande Fjord

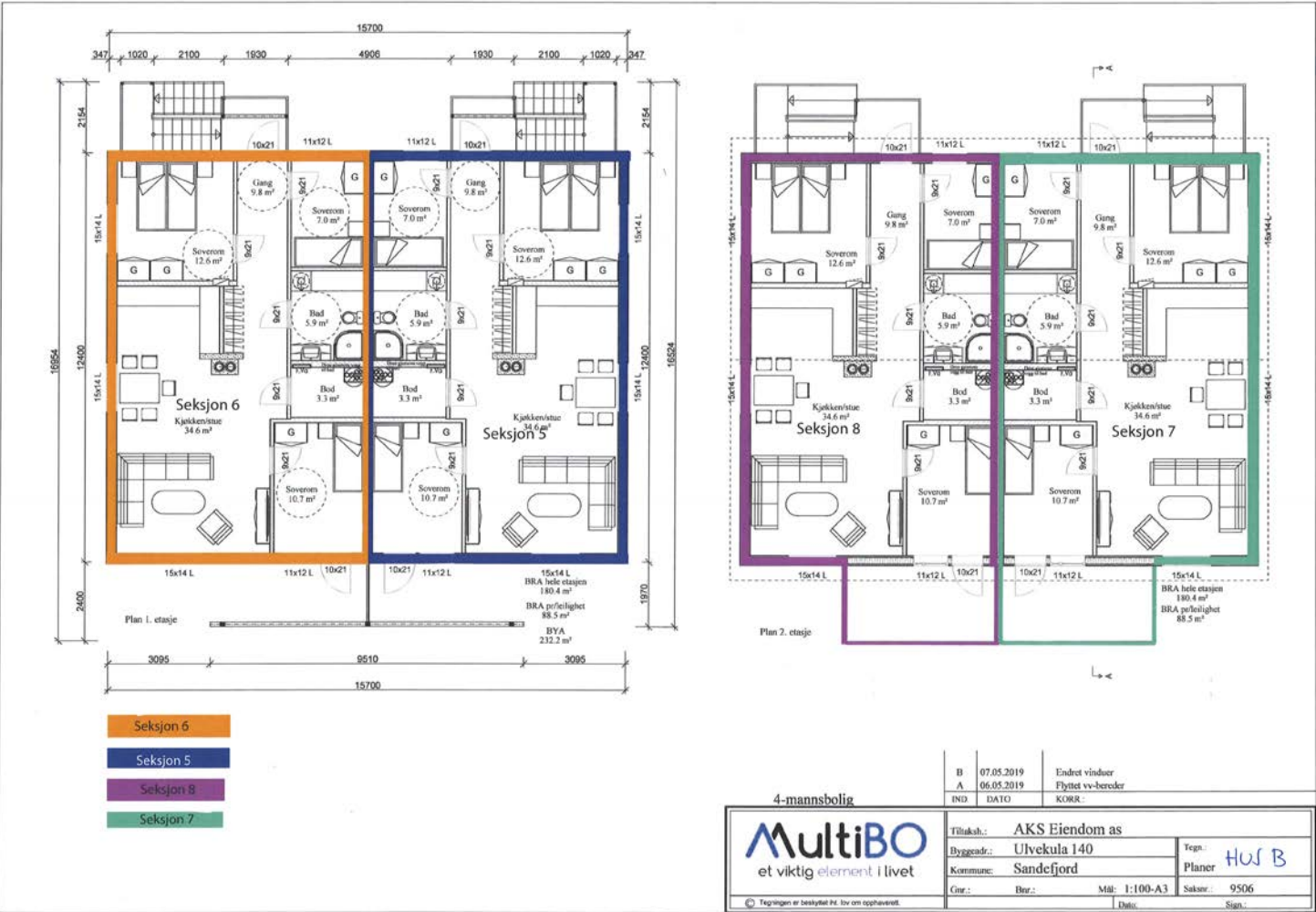
Dato
18.02.2022

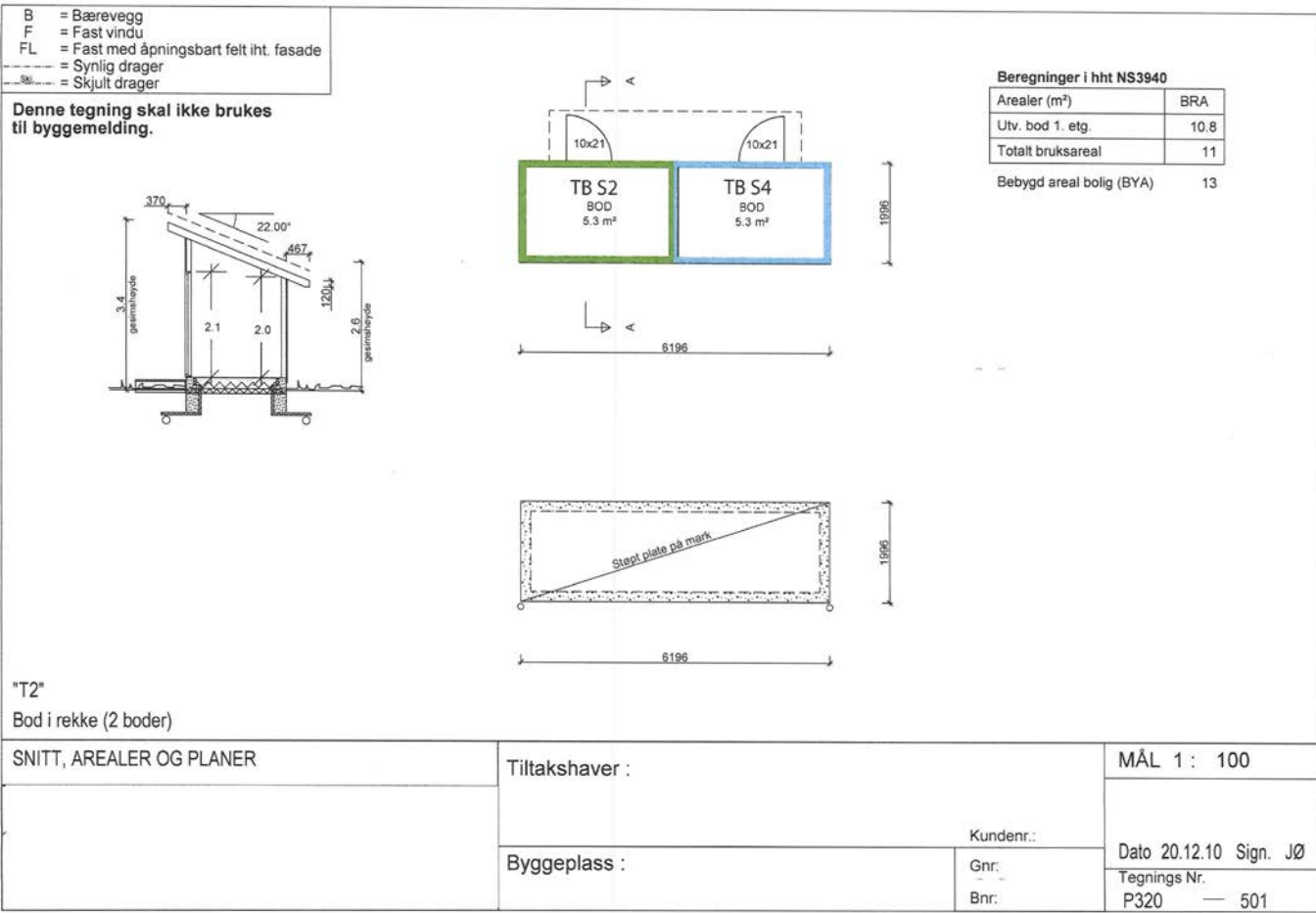
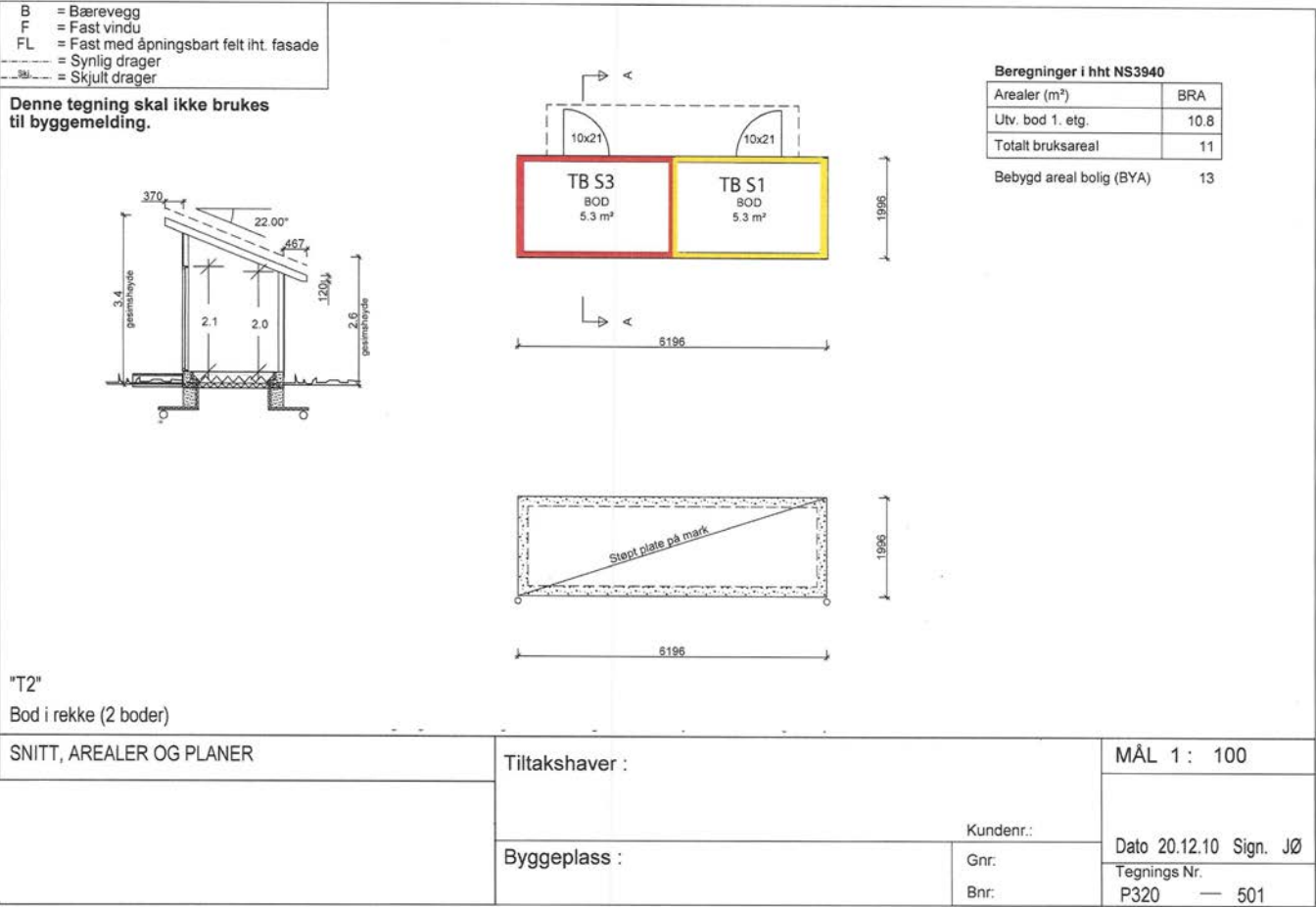
Underskrift
Tonje Ormestad
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.

1



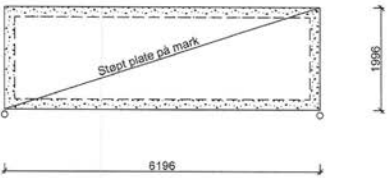
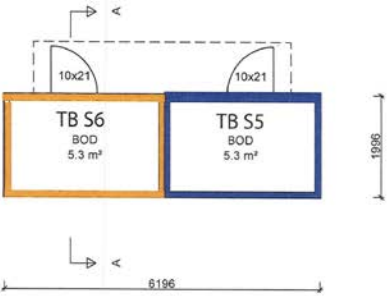
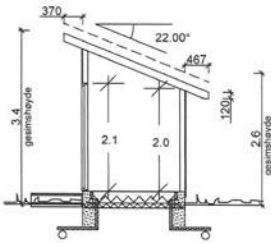
Aks-Eiendom AS			
Ulvekula 1,3,5, gbnr 216/246, Sandefjord			
Situasjonsplan seksjonering	Dato:	Tegn.:	Kontr.:
	07.12.20	ADI	
	Målestokk:	A3	
	1:500		
ingeniørservice	Prosjektnr.:	16549-001	
		012-4	105
Broen 5D 3170 Sem, Tlf. 333 78 150			





- B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
--- = Synlig drager
- - - = Skjult drager

Denne tegning skal ikke brukes til byggemelding.



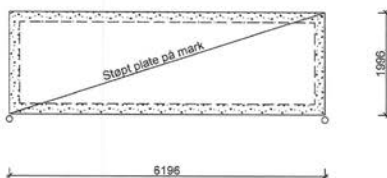
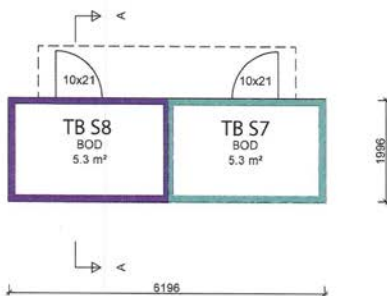
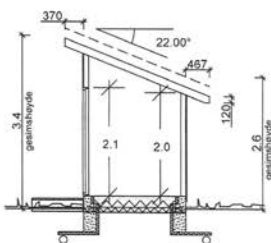
Beregninger i hht NS3940	
Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	10.8
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13

"T2"
Bod i rekke (2 boder)

SNITT, AREALER OG PLANER	Tiltakshaver :		MÅL 1 : 100
	Kundenr.:		Dato 20.12.10 Sign. JØ
Byggeplass :	Gnr:	Tegnings Nr.	
	Bnr:	P320 — 501	

- B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
--- = Synlig drager
- - - = Skjult drager

Denne tegning skal ikke brukes til byggemelding.



Beregninger i hht NS3940	
Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	10.8
Totalt bruksareal	11
Bebygd areal bolig (BYA)	13

"T2"
Bod i rekke (2 boder)

SNITT, AREALER OG PLANER	Tiltakshaver :		MÅL 1 : 100
	Kundenr.:		Dato 20.12.10 Sign. JØ
Byggeplass :	Gnr:	Tegnings Nr.	
	Bnr:	P320 — 501	

Heimtun Regnskap & Rådgivning AS
Kilengaten 1
3117 Tønsberg

Vår referanse: 1311240030 Vår saksbehandler: Cathrine Sesseng Telefon: 918 79 117 Vår dato: 09.04.2024

Megleropplysninger på Ulvekula 3D - gnr. 216, bnr. 246, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn: Frank Fevang Adresse: Skogveien 24, 3157 Barkåker Fødselsdato: 31.03.1971

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

Navn på			
Styreleder	Navn Adrian Kihle Møyland	Tlf. 41841336	E-post. adrian.k@live.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 216	Bnr. 246	Snr. 8 Kommune Sandefjord
Sameiets org.nr:	927930161		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fjensidige Forsikring - 90949802		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

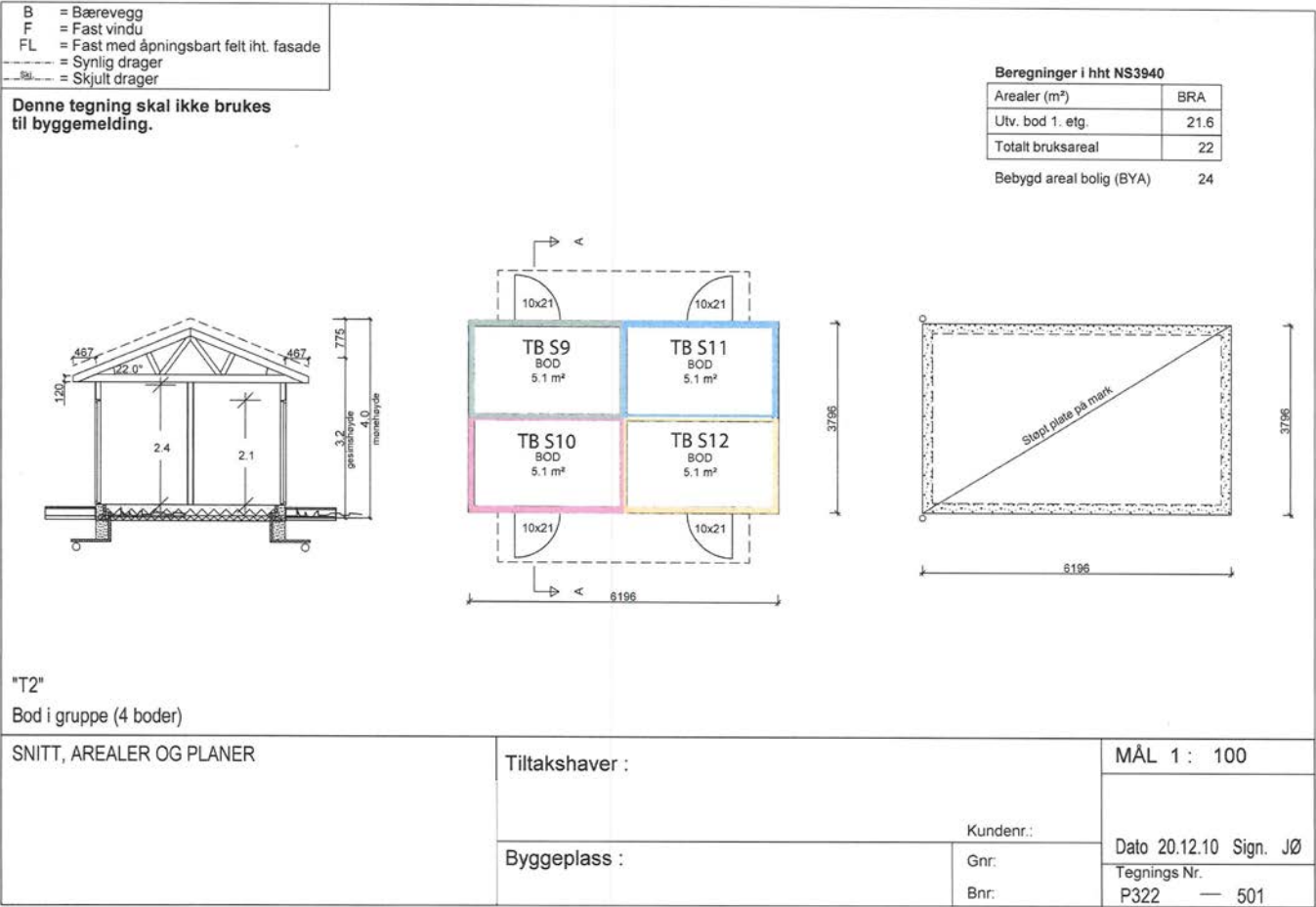
Parkering på utvendige plasser, usikker på om det er egne plasser, om mulighet for lading, ta evt kontakt med styreleder.

Aktiv Eiendomsmegling
Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Tlf: 33 43 83 60
sandefjord.dist@aktiv.no
www.aktiv.no

Org.nr: 996525341

Side: 1/3



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? noen forbehold i husordensreglene, jeg har ikke disse			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	usikker, ta kontakt med styreleder		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ 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?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 80 801	Seksjonens andel formue? Kr 3367		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2000	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	den 1. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, brøyting, ventilasjonsfilter, felles vedlikehold m.m.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		0	Seksjonens renteutgifter kr:		0
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5108,-	Kontonummer for betaling: 1506.72.12182		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ 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 Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Tønsberg, 16.04.2024
Sted, dato

Desirée Petterson
Signatur

Heimtun Regnskap
Rådgivning AS
Postboks 1300, 3105 Tønsberg

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 cathrine.sesseng@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu

Cathrine Sesseng
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice
cathrine.sesseng@aktiv.no

KONSTITUERENDE SAMEIERMØTE

I

ULVEKULA SAMEIE 1,3,5

18. Mars 2024 kl. 18:00 ble det avholdt konstituerende årsmøte i Ulvekula sameie 1,3,5

Til stede var følgende:

Leilighetsnummer	Antall	Leilighetsnummer	Antall	Leilighetsnummer	Antall
1A	1	3A	0	5A	2
1B	Ø F	3B	Ø F	5B	1
1C	1	3C	1	5C	1
1D	1	3D	0	5D	1

Registreringsblankett / fullmakt vedlegges protokollen som viser til hvem som representerte hver enkelt oppmøtte sameier.

F: Sameier møtte ikke opp, men sendte en representant med fullmakt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET:

1. Konstitueringen av møtet med godkjenning av innkallingen

Innkallingen til det ekstraordinære årsmøte ble: Godkjent

2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive møteprotokollen

Utvalgt møteleder ble: Adrian

Utvalgt referent ble: Kristine

Medlemmer til å underskrive møteprotokollen:

1: Jan Helge

2: Lasse

3. Styrets årsberetning

Sameiet har gått gjennom et trøblete år preget av tvistesak med utbygger. Forsikringen har dekket store deler av advokatutgiftene, men det har likevel satt sine spor på hvor årsresultatet. Tvistesaken forventes å være i en avsluttende fase, noe vi vil komme tilbake på under punkt 9 på sakslisten.

I vinter har vi hatt vesentlig mer snø enn hva som er normalt. Jeg vil takke til alle som har bidratt med snørydding, både på sine egne uker og de som har bidratt utover dette. Vi byttet firma som rydder snø på hoved- og gjesteparkeringen, noe som er forventet å slå positivt ut når vi får den endelige fakturaen for snøryddingen i vinter.

I 2024 forventer vi å gjøre ytterligere utbedringer av uteområdet, noe som vil bli diskutert videre under punkt 11. For å kunne gjøre ytterligere utbedringer av sameiets tomt har styre foreslått en økning av felleskostnadene, noe vi vil diskutere under punkt 12.

4. Årsregnskap for 2023

Årsregnskap for 2023
- Advokatkostnader 80/20 dekkes av forsikring
Dekkes opp til 800 000.

5. Budsjet for 2024

55 000 i brøyting - står pga snømengde

6. Valg av styreleder – 2 år

Adrian Mayland

7. Avvikling eller videreføring av varamedlem

Styret finner ikke et særlig behov med 2 varamedlemmer, da møter i all hovedsak kan planlegges uten varamedlemmer. Det foreslås derfor å utvikle et varamedlem.
Forslaget ble: Forslag om å utvikle 1 varamedlem - Enstemmig godkjent.

8. Eventuelt valg av varamedlem – 2 år (hvis valgt videreført)

Utgär.

9. Twistesak med utbygger

- * Avvente parkeringsplasser : Vedtatt
- * Forslag om overbygg på renovasjonsområde og splitte kostnadene på alle involverte parter.
- * Dialog rundt fjellsikring - innhente priser.

10. Maling/beisning av ubehandlet trevirke / Bygg 3 & 5

Beis kjøpes inn + Vask
Beise nr 3 og 5.

11. Planlegging av fremtidige investeringer/utbedringer

Styret foreslår	
Asfaltering - høyt prioritert langsiktig	Sjappelskur m/tak - Høyt prioritert.
Hekke mot naboen og støyreducerende vegg høy prioritert kortsiktig	

12. Økning av felleskostnader

Styret foreslår en økning av felleskostnadene med kr. 500,00 per måned, noe som resulterer i månedlig felleskostnader på kr. 2000,00 per leilighet. Økningen skyldes økte utgifter, deriblant snørydding, forsikring o.l. I tillegg er det ønskelig å gjennomføre utbedringer/oppgraderinger av sameiets tomt, noe som vil bli forenklet med en høyere felleskostnad.
Forslaget ble: Enstemmig godkjent

13. Fastsettelse av faste dugnadsdatoer

Styret foreslår å fastsette faste dugnadsdatoer som sameiet. I månedene hvor dugnadene vil Foregå foreslås det en økning av felleskostnadene på kr. 500,00. Sameiere som møter opp på dugnad vil bli kreditert Kr. 500,00 fra månedlig felleskostnad i samme måned. Dette gjøres for å øke deltagelsen.
Foreslåtte datoer er: 13.04, 04.05, 29.06, 14.09, 02.11
Forslaget ble: Enstemmig godkjent

14. Utbedring av uteareal foran 3C

Enstemmig vedtatt

15. Felles TV- og bredbånd gjennom Telenor

Enstemmig godkjent av de som var til stede.
Videre dialog med 4 leiligheter.

16. Endring av eksisterende parkeringsordning

Benytte 2 plasser ved siden av hverandre - Enstemmig avslått
HC om til gjesteparkering - Enstemmig avslått.

Andebu, 18. Mars 2024

Signatur: Jan-Håvard H. Hennill

Signatur: Anne Lohol

ULVEKULA SAMEIE 1,3,5 RESULTATREGNSKAP 2023						
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Forslag Budsjett 2024	Korrigert Budsjett 2024
Inntekter:						
Driftstilskudd		216 000	117 000	216 000	216 000	
Tilleggsinnskudd maling		-	297 000			
Purregebyr		241	315			
Eierskiftegebyr		5 000	4 600			
Annen finansinntekt		3 258	220			
Sum inntekter		224 499	419 135	216 000	216 000	-
Utgifter:						
Avskrivninger	1	1 150			3300	
Leie lokaler		1 000			1000	
Leie datasystemer		7 669	4 703	5 000	8 000	
Inventar		4 429	996			
Rep og vedlikehold bygning		20 103	311 926	50 000	50 000	
Brøyting/snørydding		55 021	32 090	32 000	55 000	
Rep og vedlikehold annet		24 604	1 834	20 000	20 000	
Forretningsførsel/regnskapshonora		19 282	15 004	22 000	22 000	
Annen fremmed tjeneste		28 953				
Forsikringspremie		53 947	34 190	35 000	54 000	
Bankgebyrer		2 119	1 186	1 500	2 000	
Andre kostnader		-	-	-		
Sum utgifter	4	218 277	401 929	165 500	211 000	-
Overskudd		6 222	17 206	50 500	5 000	-

BALANSE PR. 31.12.22			
	Note	31.12.2023	31.12.2022
Eiendeler:			
Bod	1	33 338	
Kundefordringer	2	-	170 000
Forskuddsbetalt forsikring		45 741	40 408
Bankinnskudd driftskonto		12 840	36 051
Sum eiendeler		91 919	246 459
Gjeld:			
Forsk.bet kunder	2	10 500	21 375
Leverandørgjeld		619	149 667
Påløpt kostnad		-	840
Sum gjeld		11 119	171 882
Egenkapital			
Startkapital sameiere	3	60 000	60 000
Egenkapital 01.01	3	14 577	-2 629
Årets resultat	3	6 222	17 206
		80 799	74 577
Sum gjeld og egenkapital		91 919	246 459

Tønsberg,

Janne Fjeldstad
Styremedlem

Adrian Kihle Møyland
Styreleder

Kristine Moland
Styremedlem

ULVEKULA SAMEIE 1,3,5

Noter til regnskapet pr. 31.12.22

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er satt opp for perioden 01.01.22 til 31.12.22.

Inntekter:

Sameiets inntekter består av driftstilskudd fra sameierne.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av poster som forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Note nr 1: Varige driftsmidler

Det er i 2023 aktivert kostnader til kjøp av bod

	Bod
Anskaffelsesår	2023
Avskriveskrivelsesperioden	10 år
Akkumulert ansk. Verdi	34 488
Tidligere års avskr	0
Regnskapsmessig verdi 01.01.23	0
Årets anskaffelser 2023	34 488
Årets avskrivninger	1 150
Regnskapsmessig verdi 31.12.22	33 338
Årets totale avskrivninger	1 150

Note nr 2: Kundefordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende.

Note nr 3: Egenkapital

	Egenkapital
Egenkapital 01.01	14 577
Startkapital	60 000
Årets resultat	6 222
Sum egenkapital 31.12.	80 799

Årets overskudd er overført til annen egenkapital

Note nr 4: Antall ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

VEDTEKTER FOR ULVEKULA SAMEIE 1,3,5

Vedtatt i sameiermøte 30. Mars 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ulvekula Sameie 1,3,5

2. EIENDOMMEN

Sameiet består av eiendommen gnr. 216, bnr. 246, seksjonene 1 til 12 i Sandefjord kommune, Sameiet kan bli oppdelt i flere sameier.

Bebyggelsen på tomten ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen er delt opp i. For hver seksjon er det fastsatt en eierbrøk. Som teller benyttes seksjonens bruksareal. Som nevner benyttes seksjonenes samlede bruksareal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesareal. Det følger med en bod og en parkeringsplass med til hver seksjon. Bod lassene og parkeringsplassen følger seksjonene ved evt. salg.

3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

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

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiets bygningsmasse skal males i den farge / de farger som godkjennes i sameiermøte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilåårene for rettigheten fastsettes i vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av den bod og parkeringsplass som er tildelt.

Seksjonseierne i 1.etg. disponerer arealet utenfor sin seksjon inntil 2 meter rett ut fra sin støpte platting. Seksjonseiere i 1.etg. disponerer også hele arealet utenfor sin respektive seksjon utenfor inngangsdøren og ut til enden av trappeløpet. Seksjonseierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har bruksrett til å bruke. Skal det settes opp gjerde, hegg eller lignende trenges det årsmøtes godkjennelse med vanlig flertall.

Seksjonseiere skal til enhver tid påse at utvendig areal holdes ryddig. Alle midlertidige og faste installasjoner utendørs på sameiets fellesareal eller seksjonseieres tildelte areal skal søkes om til styret eller søkes om på årsmøte. Dette gjelder blant annet bygging av terrasse/platting, installering av varmepumpe o.l.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer hver sin tildelte parkeringsplass. I tillegg disponerer sameiet en rekke gjesteparkeringsplasser.

Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne ligger utendørs. Seksjonseier med gyldig HC-bevis har fortrinnsrett til fast bruk av slik plass.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste både innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, Alt vedlikehold av felles bygning, fellesarealer og tomten påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Styret fastsetter når evt. fellesutgifter, som fordeles på sameierne, forfaller til betaling.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles bygningsmasse, fellesareal, felles installasjoner, veier på tomten m.m. fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i sameiet.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER -ANSVAR UTAD

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

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

7. Utleie

Utleier skal informere styret om at eierseksjonen skal bli leid ut og hvilken dato leieforholdet begynner. Utleier er ansvarlig for å informere og oppdatere leietaker om de gjeldende vedtektene og husordensreglene i sameiet, og påse at leietaker følger disse. Utleier og/eller leietaker skal også delta på sameiets planlagte dugnader, samt delta i planlagt vedlikeholdsarbeid (f.eks. snørydding, plenklipping o.l.).

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTEREIT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens 31. Pantekravet kan ikke overstige el beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført,

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet,

9.1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utløpet av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameiere senest én uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Ekstraordinært sameiermøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter, Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet, Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2. Deltakere

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

sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3. Ledelse og protokoll

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

9.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strenge krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering som i eierseksjonslovens 20, 2. ledd, annet punktum,

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

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

9.5. Ugildhet i sameiermøtet

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

9.6. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle styrets årsberetning.
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c. Fastsette budsjettet for kommende år.
- d. Velge styreleder når lederen er på valg.
- e. Velge styremedlemmer til styret som er på valg.
- f. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- g. Behandle forslag fra styret og
- h. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1. Styrets oppgaver og myndighet

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

10.2. Valg styre

Sameiet skal ha et styre. Styre skal ha 3 medlemmer, hvorav en er styreleder og to styremedlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styremedlem velges for to år av gangen. Gjenvalg kan skje.

Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styre skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Ved første valg velges to styremedlemmer og eventuelt ett varamedlem for 2 år og et styremedlem og eventuelt ett varamedlem for 1år. Ved etterfølgende valg velges alle styre/vararepresentanter for 2 år, Styremedlemmene og varamedlemmene skal være sameiere eller tilhøre noen i sameiers husstand.

10.3. Styremøter

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

10.4. Ugyldighet ved vedtak i styret

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

10.5. Representasjon

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

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens §60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet. Sameie kan velge revisor.

14. MISLIGHOLD

14.1. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig

mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2. Krav om fravikelse

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

15. HUSORDENSREGLER

Seksjonseiere i sameiet er pliktig til å følge sameiets supplerende husordensregler.

16. VEDTAK AV VEDTEKTER

Disse vedtekter ble vedtatt i konstituerende sameiermøte den

Sted/dato, Andebu, 30.03.2023

Styret i Ulvekula Sameie 1,3,5

Styreleder:

Styremedlem:

Styremedlem:

HUSORDENSREGLER FOR ULVEKULA SAMEIE 1,3,5

Vedtatt på årsmøte 30.03.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 i hverdager, og lørdager og søndager mellom kl.

23.00 og 10.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte

aktiviteter. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl.

10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Sameiet har tegnet en egen avtale med bytte av ventilasjonsfiltere. Hver seksjonseier er ansvarlig for at dette byttes, og at all nødvendig vedlikehold og reparasjon blir utført i eget regi.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger i annen etasje må holdes fri for snø, og takrenner må til enhver tid holdes åpne.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

5. Sjøppe

Hver sameier er ansvarlig med å sortere og kaste søppe etter gjeldende forskrifter fra kommune/renovasjosselskap. Søppe skal ikke oppbevares utenfor renovasjonsdunker, foruten plastavtall som kan plasseres på renovasjonsområdet dagen før dette hentes.

6. Plenkipp og snørydding

Plenklipping og snørydding skal utføres etter oppsatte lister.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesareal er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme). Det er kun tillatt med dyrehold til private formål. Oppdrett, regelmessig passing av dyr o.l. tillates ikke.

8. Parkering

Hver boenhet har sin tildelte parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjester skal parkere på tilviste gjesteparkeringsplasser. Seksjonseiere med mer enn et kjøretøy kan benytte seg av gjesteparkeringen, men det begrenses til maksimalt 2 kjøretøy pr. seksjonseier. Kjøretøy skal ikke plasseres unødvendig ved inngangspartiet til boliger eller ved passasjevei.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Disse husordensregler ble vedtatt i konstituerende sameiermøte den 30.03.2023, Andebu.

Styret i Ulvekula Sameie 1,3,5
Signert

Styreleder:

Styremedlem:

Styremedlem:



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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ulvekula 3D
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech**Oppdragsnummer:** 1311240030**Telefon:** 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 23.04.2024

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