



aktiv.

Skjeggerødveien 25A, 3158 ANDEBU

**Lys og velholdt leilighet fra 2018
med vestvendt terrasse, inngjerdet
hage og flott utsikt og sol til ca kl
22.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 253,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 288 643,-
Felleskostn.: Kr 1 516,-
Selger: Mikkel Moholt Abrahamsen
Marthe Østereng Lofsberg

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 6270 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 234
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1311260024

Lys og velholdt leilighet fra 2018 med vestvendt terrasse, inngjerdet hage og flott utsikt og sol

Velkommen til Skjeggerødveien 25A! Gjenomgående pen og svært velstelt leilighet fra 2018 med minimalt av bruksslitasje. Leiligheten ligger fint til på høyden med flott utsikt mot Skjeggerødtunet, Skjeggerødtoppen, Skørsåsen og Vetan. Romslig entré med stor skyvedørgarderobe. To gode soverom – perfekt med ekstra rom som gjesterom eller kontor. Lys og romslig stue med vestvendte vinduer og vedovn som varmer raskt. Meget pent kjøkken med oppgradert innredning i grå fronter og integrerte hvitevarer. Stilrent, flislagt bad med varmekabler og opplegg til vaskemaskin. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 10 kvm med svært gode solforhold, samt inngjerdet, pent opparbeidet hage.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	60
Info forr.fører	66
Protokoll og årsberetning	69
Vedtekter	85
Reguleringskart og bestemmelser	98
Energiattest	103
Ferdigattest	111
Byggemeldte tegninger	112
Servitutter	119
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 og bod

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Kommentar: Leiligheten samsvarer med plan og fasade tegninger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Montert lader for EL bil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6270 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameie.

Beliggenhet

Skjeggerødveien 25 har en rolig og tiltalende beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Området er preget av landlig karakter med

grønne omgivelser, skog og mark, og gir gode rammer for et fredelig og behagelig bomiljø.

Eiendommen ligger sentralt til i Andebu sentrum med gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner man dagligvarebutikker, apotek, post i butikk, banktjenester, kafé, blomsterbutikk og andre lokale forretninger. I tillegg er både skole og barnehage lett tilgjengelig til fots. Det er gode bussforbindelser til både Sandefjord og Tønsberg, og Sandefjord lufthavn Torp ligger innen komfortabel kjøreavstand.

Andebu tilbyr også rike muligheter for friluftsliv og aktiviteter året rundt. I nærområdet finnes flere merkede turstier, blant annet «De grønne turene», samt preparerte skiløyper vinterstid. Det er også gode forhold for jakt og fiske. Like i nærheten ligger Møylandsletta, som byr på aktivitetspark, fotballbane og treningsapparater. Området har et aktivt idrettsmiljø med Andebu Idrettslag, som tilbyr aktiviteter innen blant annet langrenn, orientering og fotball.

Denne beliggenheten passer godt for dem som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til nødvendige tjenester og infrastruktur. Skjeggerødveien 25 representerer en god kombinasjon av landlig ro og sentral tilgjengelighet - midt i hjertet av Andebu.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 1.1 km

Signo grunn- og videregående skole ca 1.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1 km

Gjennestad videregående skole ca 17.2 km

Re videregående skole ca 17 km

Barnehager:

Møyland barnehage (1-5 år) ca 0.7 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 3.3 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca 6.2 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Flåtten syd ca 0.5 km

Stokke stasjon ca 19 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i boligsameie. Denne enheten ligger i et horisontalt bygg hvor denne enheten ligger i 1.etg. Foruten lader for EL bil som er fra 2025, er overflater og teknisk utstyr fra byggeår. Leiligheten fremstår i normal god stand, kun et par avvik. Dette er merker på parkett i stuen og manglende merking av rør kurser i fordelingskap. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

UTVENDIG

Vinduer av treverk med 3 lags glass. Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Veranda/terrassedør med 3 lags glass. Platting mot hagen av impregnerte materialer. Dels snødekt.

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett og fliser. Vegger og himlinger av malte plater. På gulv i stuen er det lagt parkett. Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, el. håndkle tørker, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himling. Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Glassplater over benk. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system. Koblingsskap med stoppekran plassert på badet. Avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 12 fordelingskurser.

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:

Overflater - Gulv stue

Det er påvist fuktskader på overflater. Lite fuktskade i stue pga vann fra plante. Lite svimerker ved ildsted.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av parketten bør vurderes for å ivareta det estetiske uttrykket og forhindre at smuss eller fukt trenger ned i sprekk, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.02.2026 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja.

Det er et forsalg om innkjøp av 1 stk stor avfallsbeholder for restavfall, eller evt lås til eksisterende beholdere.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: PEC Elektriker'n AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av el-bilader ved parkeringsplass utenfor boligen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Varmtvannsbereder, reklamasjon/fabrikasjonsfeil. Aparatet kom med 2 stk tanker på toppen som ikke fungerte som det skulle og førte til liten vannlekasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Terjesen AS. Beskrivelse av arbeidet: To stk tanker på toppen av varmtvannsbereder ble fjernet og ett rør fra bunn av varmtvannsberederen ble montert til samme avløp som vaskemaskin bruker.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Tilleggs kommentar:

Plantet 2 bed i pallekarmer i hagen med busker/stauder.
Laget 2 bed langs yttervegg i hagen med belegningsstein, med stauder.
Lagt steinkant langs hekken.
Pussing av platting å stolper i 2025, ikke behandlet (impregnerert trevirke).

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og det oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod og gang/entré.
I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5m² og parkeringsplass.

Standard

Gjennomgående pen og svært velstelt leilighet med minimalt av bruksslitasje, oppført i 2018. Leiligheten ligger fint til på høyden og byr på en flott utsikt mot Skjeggerødtunet, Skjeggerødtoppen, Skørsåsen og Vetan – en beliggenhet som gir både luft, lys og en behagelig romfølelse.

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med stor skyvedørsgarderobe med speil, som gjør det enkelt å holde orden og "gjemme bort" yttertøy og sko. Her er det også plass til skoskap, knagger og annen praktisk oppbevaring.

Videre inn i leiligheten finner du to soverom av god størrelse. Har du ikke behov for begge som soverom, får du et fleksibelt ekstrarom som kan brukes som gjesterom, hjemmekontor – eller kanskje et lite treningsrom.

Stuen er stor og lys med rikelig av vindusflater som slipper inn mye naturlig lys gjennom de vestvendte vinduene. Vedovnen gir rask og behagelig varme på kalde dager, mens sommerhalvåret inviterer til et sømløst inne-ute-liv med utgang direkte til terrassen og den inngjerdede hagen. Uteområdet er pent opparbeidet med steinsatte kanter, blomsterbed og beplantning – et hyggelig og lettstelt sted å nyte solen.

Badet fremstår stilrent og helfliset, og er utstyrt med innfellbare dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med servant. Det er opplegg til vaskemaskin innenfor skyvedører på badet. Merk at vaskemaskinen som står der i dag er en mindre modell for at skapdørene skal kunne lukkes. Varmekabler i gulv sørger for ekstra komfort.

Kjøkkenet er meget pent og har god skap- og benkeplass med oppgradert innredning i grå fronter. Integrerte hvitevarer som stekeovn, kokeplate, ventilator, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin gir et helhetlig og moderne uttrykk. Glassplate er montert hele veien i sprutsonen under overskapene. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har naturlig plass til spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 kvm med svært gode solforhold. Her er det god plass til sittegruppe og grill – perfekt for rolige ettermiddager og lange sommerkvelder.

Innbo og løsøre

Lampe i stue, knagger ved inngangen, hyller ved kjøkkenet (svarte), hyller i stue (grå) og svart garderobe på soverom medfølger ikke handelen.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Ifølge seksjoneringen disponerer leiligheten en parkeringsplass utenfor leiligheten (merket med "3"). Eller parkering på felles parkeringsplass.

I 2025 ble det montert el-billader ved parkeringsplass utenfor boligen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7189041

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Isolert stålpipeline. Peisovn med rentbrennende kammer.

Varmekabler på bad.

Sist utført feiing var 10.08.2021 og sist utført tilsyn var 29.10.2024.
Avviket som ble registrert var: Mangler sklisikring på takrenne.

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen har ikke avtale med Norgespris.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Energiattesten er fra 11.10.2018 og ble laget av BLOCK WATNE AS v/ Olav Øvstebø.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 680 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 853 187 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 412 746 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/1644

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold av sameiet, felles byggforsikring, nedbetaling av andel gjeld og snørydding.

Kapitalkostnader: kr. 191,25,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 516

Andel Fellesgjeld

Kr 7 253

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2026

Andel fellesformue

Kr 3 283

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Skjeggerødli

Organisasjonsnummer

921182155

Om sameiet

Sameiet Skjeggerødli, Orgnr: 921182155 består av 20 boligseksjoner.

Det må forventes at det kan forekomme rullering ihht gressklipping.

Det er et forsalg om innkjøp av 1 stk stor avfallsbeholder for restavfall, eller evt lås til eksisterende beholdere. Når dette blir utført eller hvordan det blir finansiert er p.t. ikke avklart.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har 1 lån i OBOS- banken med lånenr.: 98207820725.

Lånetype: Annuitetslån.

Rentesats: 7,45%. Type rente: Flytende rente

Restsaldo kr. 152 863,- pr. 18.02.2026.

Innfrielsesdato: 30.09.2029.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på leiligheten.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod

- private uteareal

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

Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1,2,3 (denne seksjonen),4,5,6,7,8,9 og 10 har midlertidig enerett på parkeringsplasser rett ut for egen seksjon. Parkeringsplassen er markert med samme nummer som seksjonen på «Utomhusplan» datert 28/6-16 revidert 14/2-18. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg «Utomhusplan».

Eneretten gjelder fram til 29.06.2048.(maksimalt 30 år).

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets vedtekter § 3-2 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 234, seksjonsnummer 3 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:

3907/216/234/3:

22.12.2016 - Dokumentnr: 1193543 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 78/1644

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

25.02.2019 - Dokumentnr: 232056 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 78/1644
Endring av tilleggsdel
Del av fellesareal overføres som tillegg grunn til snr. 2 og 3
Reseksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:234 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 460910 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:234 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.07.2019.
Det foreligger byggemeldte tegninger datert 15.10.2015.
Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Boligen har ikke vannmåler.
Det er adkomst til eiendommen via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Regulert til: Boligbebyggelse-Nåværende.

Hensynssone:

Hensyn friluftsliv - H530 (Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv).

Ras- og skredfare - H310 (Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området).

Reguleringsplaner:

Id: 20000017. Navn: Kjørkåsen.

Avsatt til formål: blokkbebyggelse, kjørevei, konsentrert småhusbebyggelse og annen veigrunn.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontakinformasjon. Se sameiets vedtekter § 2-1 for mer informasjon.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke

kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

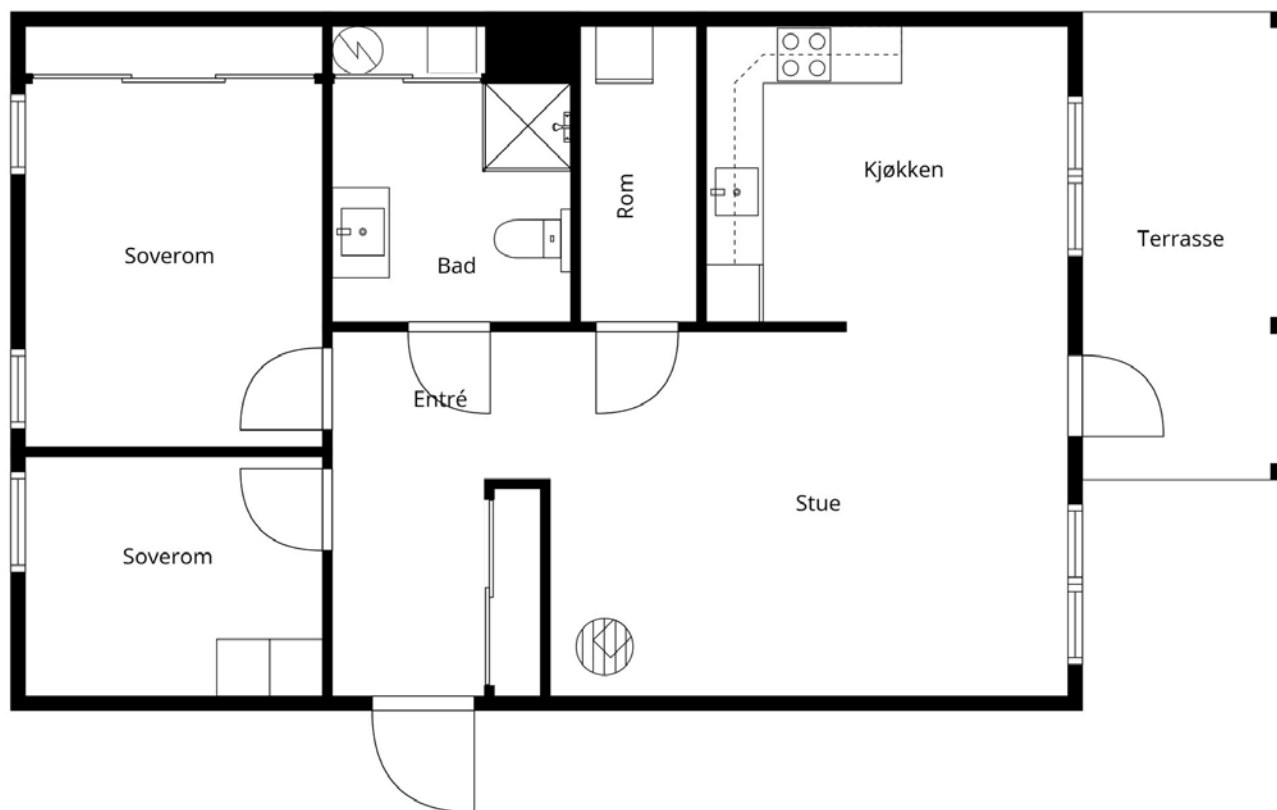
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

25.02.2026



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



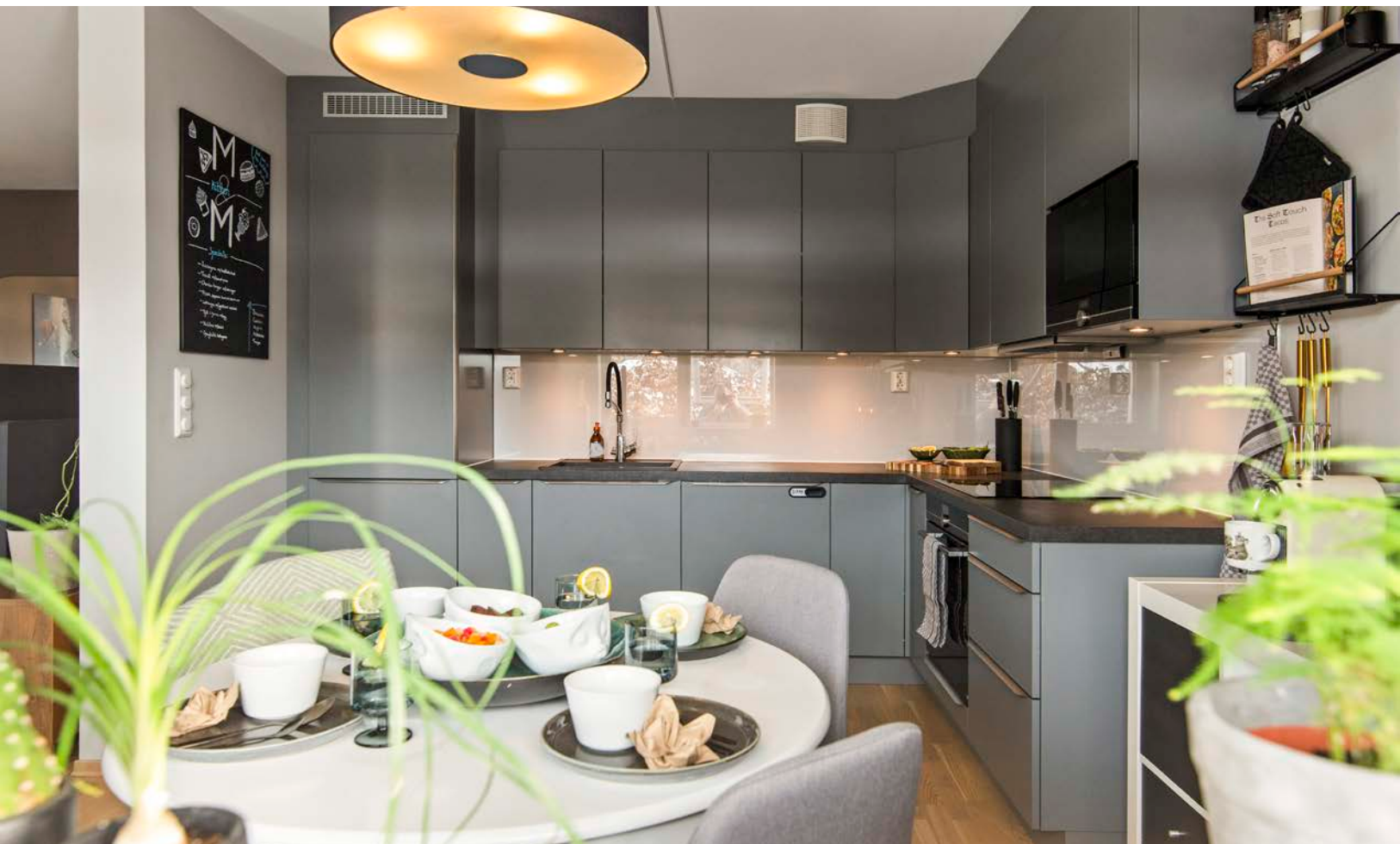
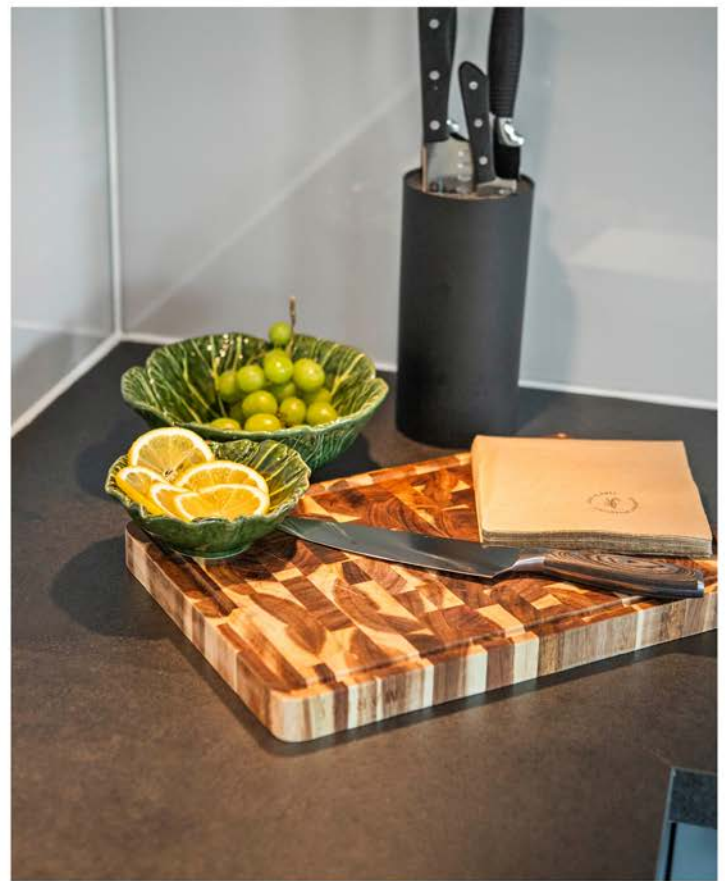




























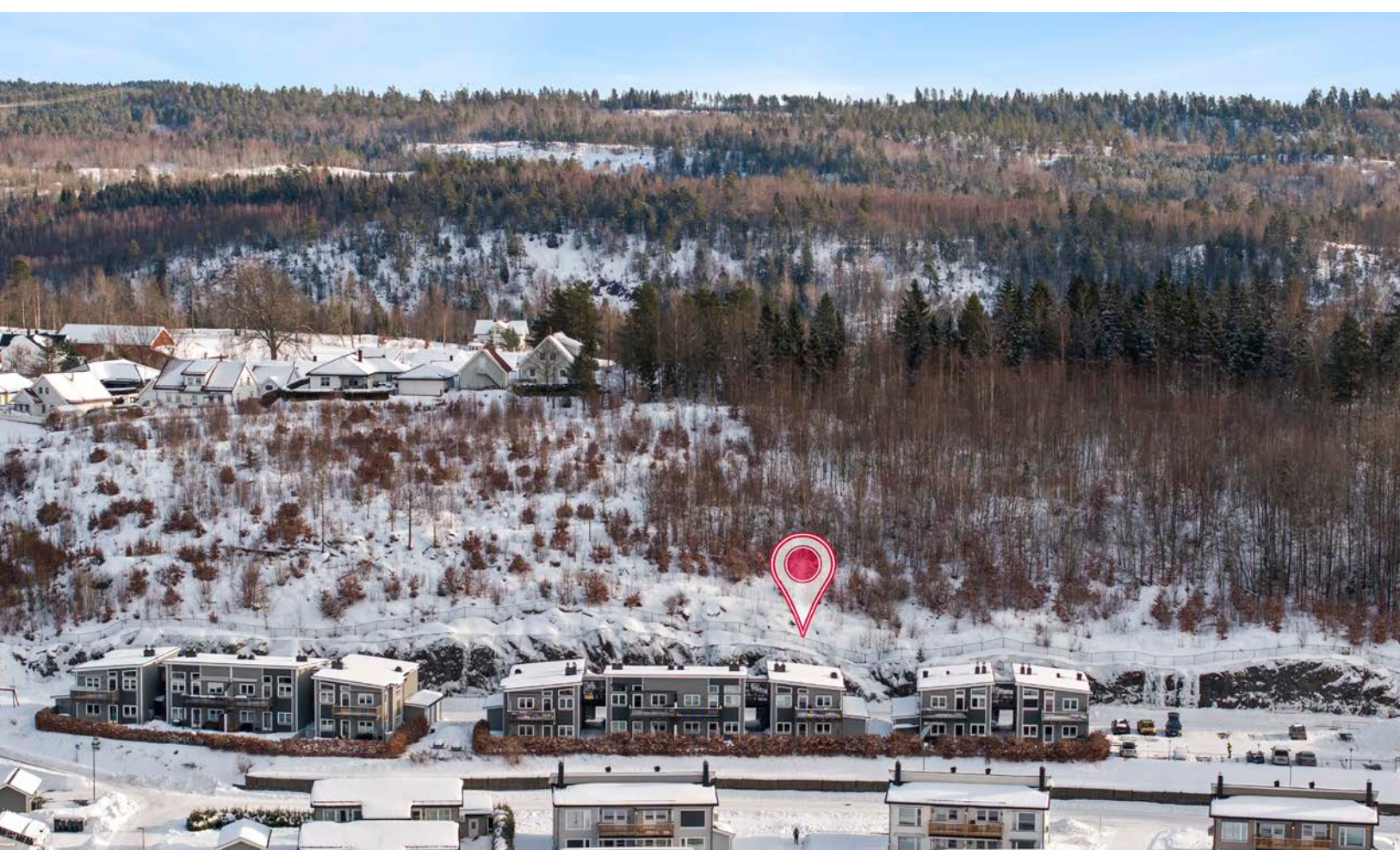


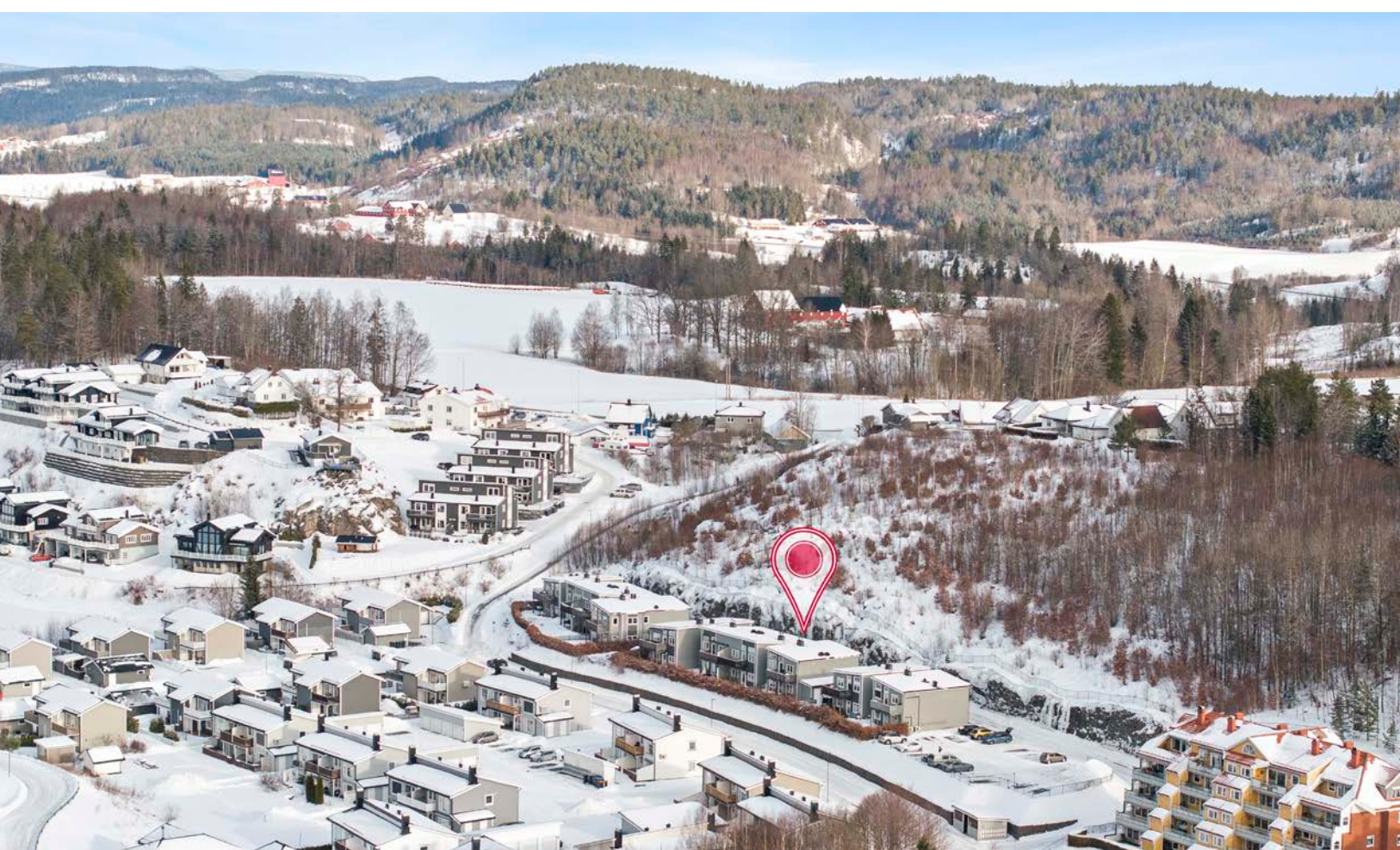
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skjeggerødveien 25A , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 234, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 12451-2139

Referansenummer: IA1934

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligsameie. Denne enheten ligger i et horisontalt bygg hvor denne enheten ligger i 1.etg. Foruten lader for EL bil som er fra 2025, er overflater og teknisk utstyr fra byggeår. Leiligheten fremstår i normal god stand, kun et par avvik. Dette er merker på parkett i stuen og manglende merking av rør kurser i fordelingskap. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av treverk med 3 lags glass.
Isolert inngangsdør med malte finerte overflater.
Veranda/terrassedør med 3 lags glass.
Platting mot hagen av impregnerte materialer. Dels snødekt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett og fliser. Vegger og himlinger av malte plater.
På gulv i stuen er det lagt parkett.
Isolert stålppe. Peisovn med rentbrennende kammer.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet.
Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, veggghengt wc, el. håndkle tørker, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin . Ventil i himling
Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Glassplater over benk. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Koblingsskap med stoppekran plassert på badet.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 12 fordelingskurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

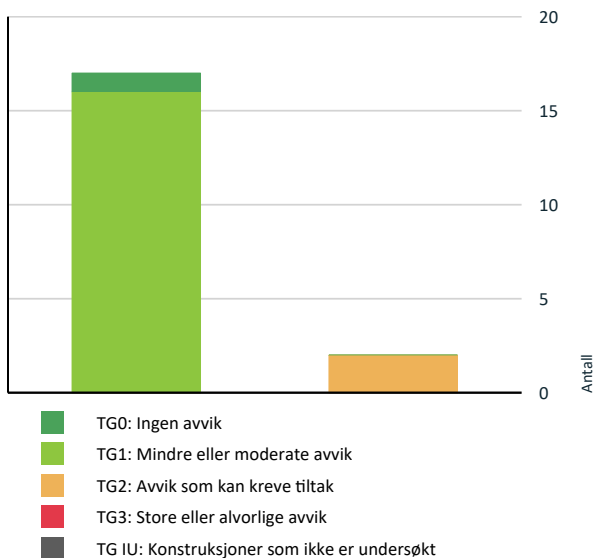
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Leiligheten samsvarer med plan og fasade tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - Gulv stue

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader på overflater.

Lite fuktskade i stue pga vann fra plante. Lite svimerker ved ildsted.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer av treverk med 3 lags glass.

! TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Veranda/terrassedør med 3 lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting mot hagen av impregnerte materialer. Dels snødekt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

På gulver er det lagt parkett og fliser. Vegger og himlinger av malte plater.

! TG 2 Overflater - Gulv stue

På gulv i stuen er det lagt parkett.

Vurdering av avvik:

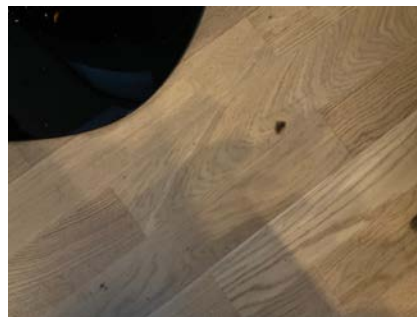
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Lite fuktskade i stue pga vann fra plante. Lite svimerker ved ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av parketten bør vurderes for å ivareta det estetiske uttrykket og forhindre at smuss eller fukt trenger ned i sprekke, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.



! TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålppe. Peisovn med rentbrennende kammer.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, vegghegt wc, el. håndkle tørker, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin . Ventil i himling

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av kompositt e.l. Glassplater over benk. Integreerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfrysescap. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Koblingsskap med stoppekran plassert på badet.

Vurdering av avvik:

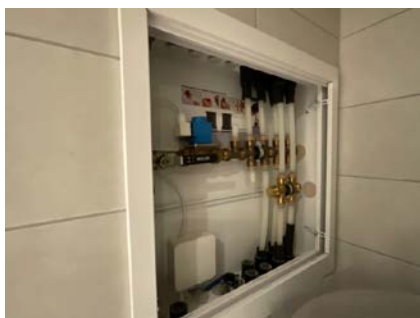
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

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.

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

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 12 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fra byggeår og montering av lander for EL bil i 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

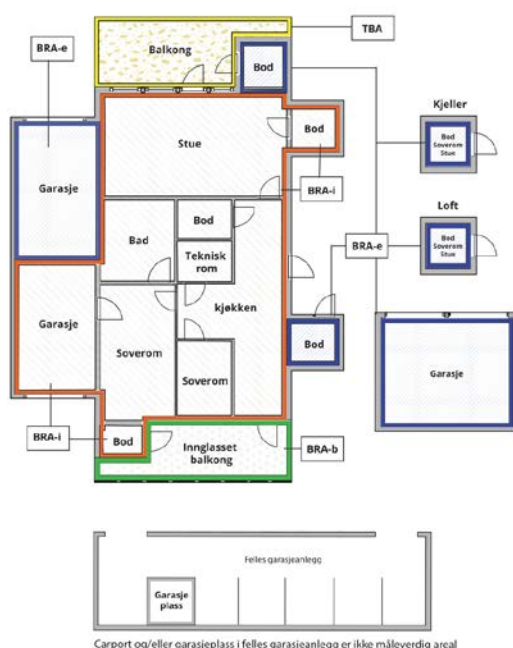
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	78	5		83	10
SUM	78	5			10
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod	Utv.bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten samsvarer med plan og fasade tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert lader for EL bil.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Marthe Østereng Lofsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	234		3	87.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeggerødveien 25A

Hjemmelshaver

Lofsberg Marthe Østereng, Abrahamsen Mikkel
Moholt

Kommentar

Forøvrig er det andel av fellesarealer.

Boligselskap

Skjeggerødlia.

Eierandel

78 / 1644

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse. Gangavstand til Andebu sentrum med de fleste servicefunksjoner

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles asfaltert parkeringsplass. Plenarealer ved terrassen fremfor leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Utv. bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marthe Østereng Lofsberg

Mikkel Moholt Abrahamsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skjeggerødveien 25A

3158 Andebu

3907-216/234/0/3



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er et forsalg om innkjøp av 1 stk stor avfallsbeholder for restavfall, eller evt lås til eksisterende beholdere.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: PEC Elektriker'n AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av el-bilader ved parkeringsplass utenfor boligen.



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Varmtvannsbereder, reklamasjon/fabrikasjonsfeil. Aparatet kom med 2 stk tanker på toppen som ikke fungerte som det skulle og førte til liten vannlekasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Terjesen AS

Beskrivelse av arbeidet: To stk tanker på toppen av varmtvannsbereder ble fjernet og ett rør fra bunn av varmtvannsberederen ble montert til samme avløp som vaskemaskin bruker.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Tilleggs kommentar:

Plantet 2 bed i pallekarmen i hagen med busker/stauder.

Laget 2 bed langs yttervegg i hagen med belegningsstein, med stauder.

Lagt steinkant langs hekken.

Pussing av platting å stolper i 2025, ikke behandlet (impregnert trevirke).



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Sandefjord og Andebu v/Charlotte Davidsen
Rådhusgata 17, 3211 SANDEFJORD
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1311260024 . Vår ref.: 3326-1-03

Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skjeggerødli
Organisasjonsnr: 921182155
Seksjonseier: Abrahamsen, Mikkel Moholt
Medeier: Lofsberg, Marthe
Leilighetsnummer: 03
Adresse: Skjeggerødveien 25 A, 3158 ANDEBU
Seksjonsnummer: 3
Gnr. 216
Bnr. 234

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7189041.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207820725
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	152 863,00
Innfrielsesdato:	30.09.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 515,70,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
1 515,70

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	674,-
Annen formue:	3 283,-
Gjeld:	7 395,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207820725
Restsaldo:	7 252,62
Kapitalkostnader:	191,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 252,60,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karina Bang Hagen, e-post: skjeggerodlia@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2024 for Skjeggerødli

Organisasjonsnummer: 921182155

Møtet ble avholdt 22. mai kl. 17:00, Benker på fellesområde ute.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud velges til å lede møtet.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud foreslått. Protokollvitne ble Kristin Sønseth

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Selskapet har ingen revisor.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra forrige år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

✓ Vedtatt.

7. Gressklipping 2024

Finne en god måte å løse gressklipping på.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Dele uker mellom beboere, finne 1 eller flere som ønsker å ta ansvar? Honorar utbetales

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

31B, 31D og 29A tar ansvar for klippingen og mottar honorar.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Vedfyring

Fremmet av: Henry Dahl

Det kommer røyk igjennom pipene til folk som ikke fyrer og vi slår av anlegget og har ikke fyrt her på fem år

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

De må høyne pipe nr to med en halv meter og sette hette på den. Må ha et forbud skilt også den andre siden og dem som parker der kan bli tauet bort. Sykebilen kom ikke fram der for det sto en bil der. Dette må det bli slutt på.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Ingen andre har problemer med det. Av og pålessing er lov, men ikke fast parkering. Pipe: Problemstillingen er vedtatt allerede og det er ikke noe problem.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av styremedlem og varamedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Lima

Følgende stilte til valg:

Øyvind Lima

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Robin Fon Olsen

Håkon Skinnerud

Følgende stilte til valg:

Robin Fon Olsen

Håkon Skinnerud

Som møteleder og protokollfører

Beate Karterud /S/

Som protokollvitne

Kristin Sønseth



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3326
SKJEGGERØDLIA

Velkommen til årsmøte i SKJEGGERØDLIA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:00, Benker på fellesområde ute.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKJEGGERØDLIA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvater Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvalter Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024_3326_Årsmøte.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,- .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karina Bang Hagen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Brekke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Robin Fon Olsen
 - Håkon Skinnerud
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

4 styremøter, dialog med andre boligselskap og firmaer som tar kontakt, behandle henvendelser fra beboere, godkjenne og betale regninger, utbetale gavekort/honorar

SKJEGGERØDLIA
ORG.NR. 921 182 155, KUNDENR. 3326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	330 880	298 856	333 000	333 000
Ladeinntekter EL-bil		16 002	0	0	0
Andre inntekter		0	1 030	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		346 882	299 886	333 000	333 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 807	-4 000	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-33 000	-33 000	-27 000
Avskrivninger	9	-7 995	-10 660	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 240	-55 305	-58 600	-62 000
Konsulenthonorar		0	-4 456	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-3 668	-3 000	-20 000	-20 000
Forsikringer		-82 512	-76 664	-84 000	-101 000
Energi/fyring		-29 485	-16 955	-16 000	-16 000
Andre driftskostnader	6	-36 282	-56 672	-32 500	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-246 705	-260 518	-253 100	-269 000
DRIFTSRESULTAT		100 177	39 368	79 900	64 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	393	216	0	0
Finanskostnader	8	-17 221	-17 423	-17 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 828	-17 207	-17 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		83 349	22 161	62 900	49 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		83 349	22 161		

SKJEGGERØDLIA
ORG.NR. 921 182 155, KUNDENR. 3326

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	1	7 996
SUM ANLEGGSMIDLER		1	7 996
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 744	0
Driftskonto OBOS-banken		108 665	70 696
SUM OMLØPSMIDLER		110 409	70 696
SUM EIENDELER		110 410	78 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-95 823	-179 172
SUM EGENKAPITAL		-95 823	-179 172
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	190 292	222 041
SUM LANGSIKTIG GJELD		190 292	222 041
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 310	3 918
Leverandørgjeld		11 548	27 849
Påløpte renter		83	1 544
Påløpte avdrag		0	2 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 941	35 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 410	78 692
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandefjord, 04.03.2025
Styret i Skjeggerødli

Karina Bang Hagen /S/

Aleksander Brekke /S/

Øyvind Lima /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	330 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	330 880

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 668
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 668

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-33 625
Andre fremmede tjenester	-339
Bank- og kortgebyr	-2 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 282

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	367
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	26
SUM FINANSINNTEKTER	393

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-17 221
SUM FINANSKOSTNADER	-17 221

NOTE: 9**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for elbil	
Kostpris	31980
Avskrevet tidligere	-23984
Avskrevet i år	-7995
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 10**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-95 823
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-95 823

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-350 000

Nedbetalt tidligere

127 959

Nedbetalt i år

31 749

-190 292**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-190 292**

Resultatanalyse 2024

Skjeggerødli

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	330 880	333 000	2 120	1 %
Ladeinntekter EL-bil	16 002	0	-16 002	100 %
Sum driftsinntekter	346 882	333 000	-13 882	-4 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-3 525	-4 000	-475	12 %
Styrehonorar	-25 000	-33 000	-8 000	24 %
Avskrivninger	-7 995	0	7 995	100 %
Forretningsførerhonorar	-58 240	-58 600	-360	1 %
Konsulenthonorar	0	-5 000	-5 000	100 %
Drift og vedlikehold	-3 668	-20 000	-16 332	82 %
Forsikringer	-82 512	-84 000	-1 488	2 %
Energi/fyring	-29 485	-16 000	13 485	-84 %
Andre driftskostnader	-36 282	-32 500	3 782	-12 %
Sum driftskostnader	-246 705	-253 100	-6 395	3 %

Driftsresultat	100 177	79 900	-20 277	-25 %
-----------------------	----------------	---------------	----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	393	0	-393	100 %
Finanskostnader	-17 221	-17 000	221	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-16 828	-17 000	-172	1 %

Årsresultat	83 349	62 900	-20 449	-33 %
--------------------	---------------	---------------	----------------	--------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3326 Selskapsnavn: SKJEGGERØDLIA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

22.12.16

VEDTEKTER

for

Skjeggerødlia org. nr 921 182 155

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skjeggerødlia. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.12.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 234 i Sandefjord kommune.

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

- bod,
- private uteareal,

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske

personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

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

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

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer... 1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 har midlertidig enerett på parkeringsplasser rett ut for egen seksjon. Parkeringsplassen er markert med samme nummer som seksjonen på «Utomhusplan» datert 28/6-16 revidert 14/2-18

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg «Utomhusplan» Eneretten gjelder fram til 29.06.2048.(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- 0 som tilleggsareal
- 40 som fellesareal
- Alle ligger på egen grunneiendom

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg «Utomhusplan» til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs 29.06.2048.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan kun endres av styret med samtykke fra seksjonseierene som er berørt av flyttingen.

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	234	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Skjeggerødveien 25A, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	5 800 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	7 134 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 411 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20000017
Navn	Kjørkåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2000
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/28_R.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G%20Endring%2007-10-2005.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G.pdf
Delarealer	Delareal 6 677 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn C1
	Delareal 141 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 293 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 22 m ² Formål Annen veigrunn



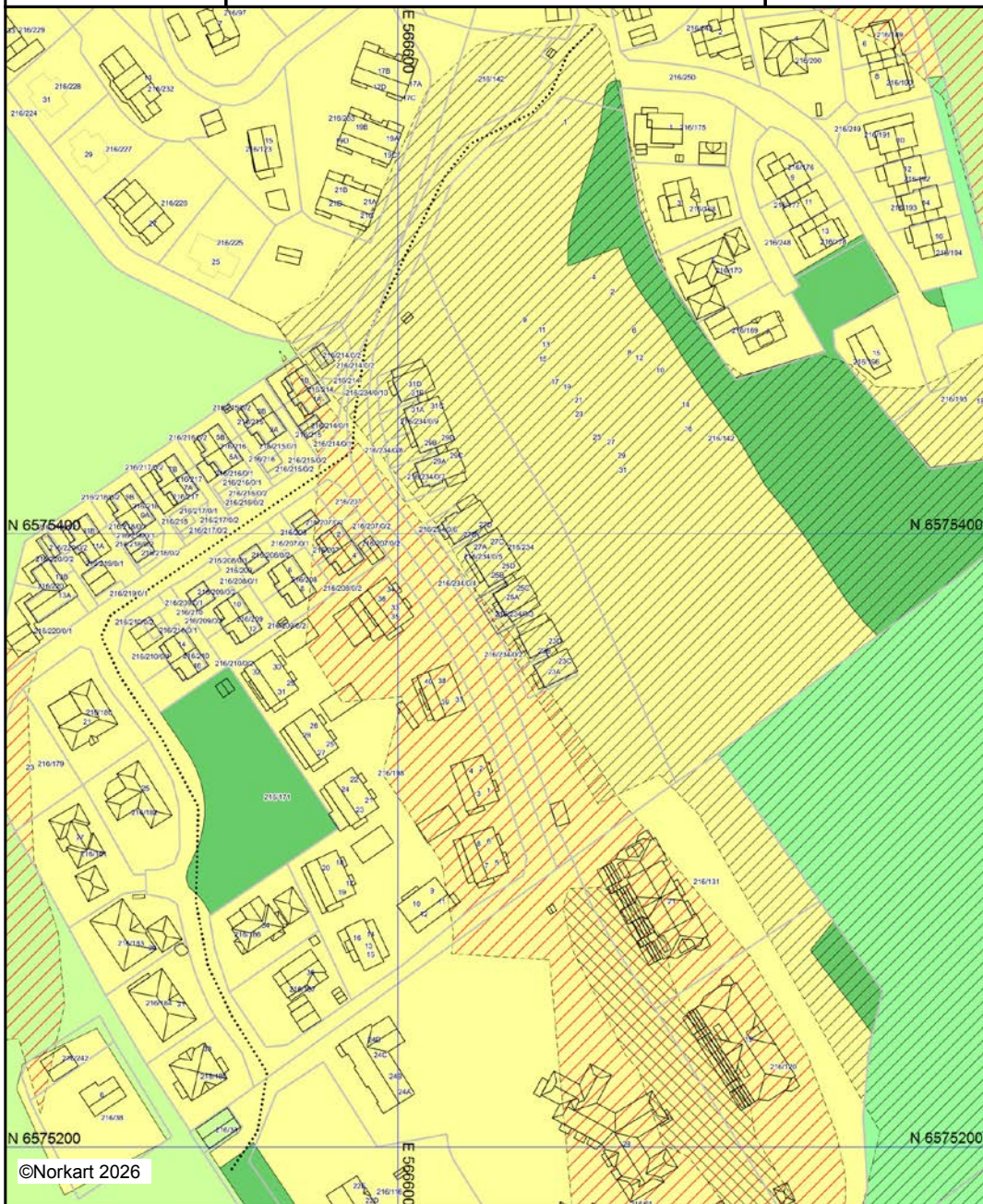
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

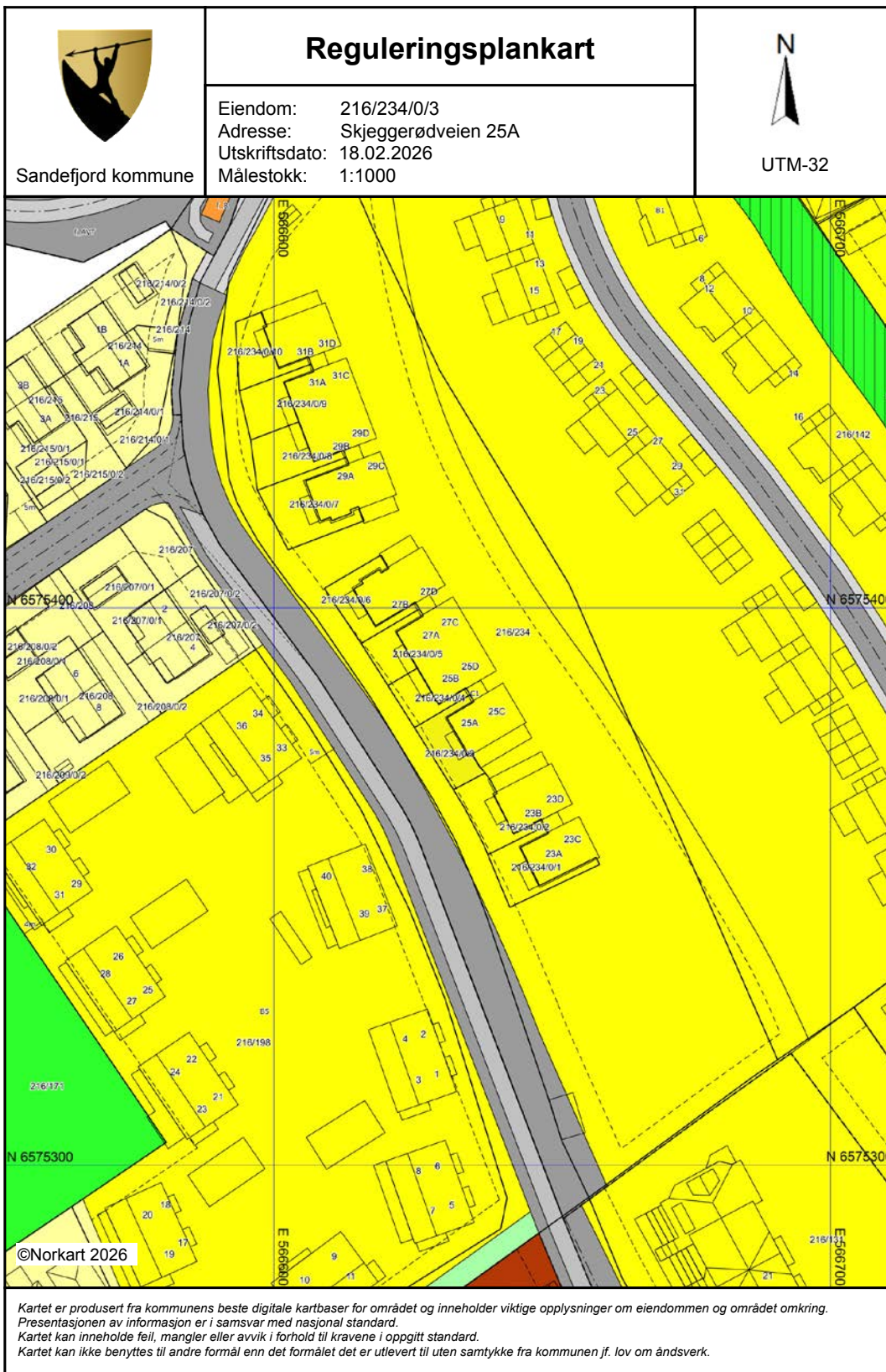
Eiendom: 216/234/0/3
Adresse: Skjeggerødveien 25A
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		Forretninger, framt.
	Forretninger, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Næringsvirksomhet, nåv.		
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

----- Skipsled N	 Sykkelveg F	Hensynssoner Kp Sikringsone Kp Faresone Kp Støysone Kp Infrastruktursone Kp Angitt hensynssone Kp Båndleggingsone Kp Gjennomføringsone Kp Detaljeringssone
----- Bane N	 Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
..... Sykkelveg N	 Gang-/sykkelveg F	
..... Gang-/sykkelveg (tunnel) N	 Gang-/sykkelveg (bru) F	
..... Gang- sykkelveg N	----- Adkomstveg F	
..... Gang- sykkelveg (bru) N	----- Samleveg F	
----- Adkomstveg N	----- Samleveg (tunnel) F	
----- Adkomstveg (tunnel) N	----- Hovedveg F	
----- Samleveg N	----- Hovedveg (bru) F	
----- Samleveg (tunnel) N	----- Fjernveg F	
----- Samleveg (bru) N		
----- Hovedveg N		
----- Hovedveg (tunnel) N		
----- Hovedveg (bru) N		
----- Fjernveg N		
----- Fjernveg (tunnel) N		
----- Fjernveg (bru) N		
Lufthavn, nåv.		
Veg, nåv.		
Bane, nåv.		
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
Parkeringsplasser, nåv.		
Trase for tekn. infrastr., nåv.		
Kollektivknutepunkt, nåv.		
Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
Hovednett for sykkel, nåv.		
Havn, nåv.		

LINJESYMBOLER

----- Byggegrense
----- Forbudsgrense sjø
----- Midtlinje vassdrag
----- KpGrense
----- KpArealformalGrense
----- KpBestemmelseGrense
----- Overføringsanl., energi N
----- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

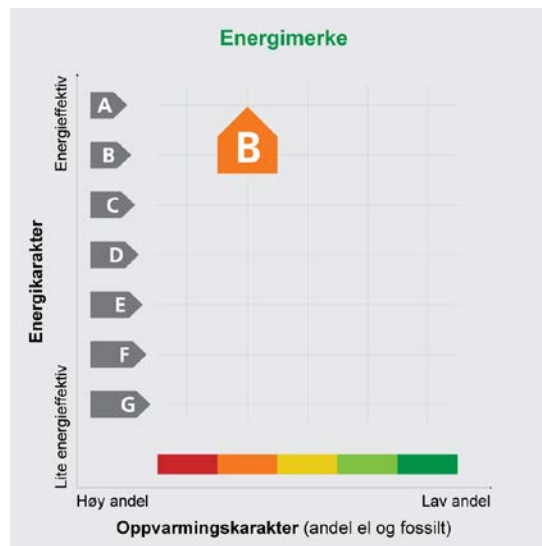
	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., naturomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., fiske, framt.		
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		

Adresse	Skjeggerødveien 25A
Postnr	3158
Sted	ANDEBU
Leilighetsnr.	
Gnr.	216
Bnr.	234
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300593037
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-939045
Dato	11.10.2018

Innmeldt av BLOCK WATNE AS v/ Olav Øvstebø



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

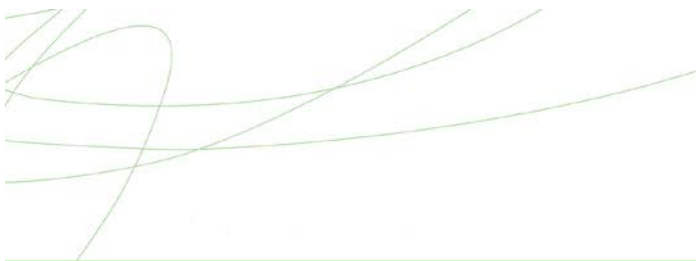
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

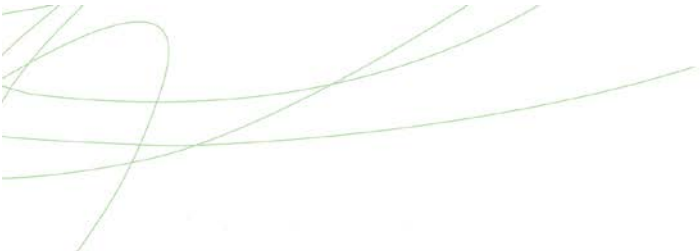
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



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: TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT

Byggeår: 2018

BRA: 77,8

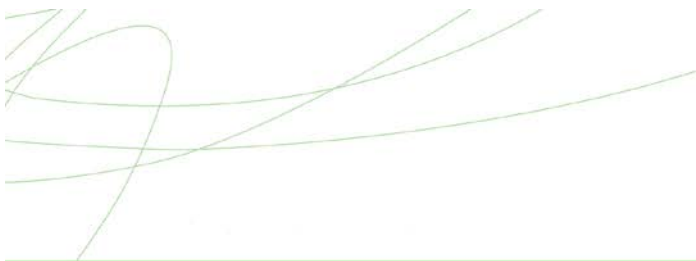
Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 180101

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjeggerødveien 25A

Postnr/Sted: 3158 ANDEBU

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.10.2018 14:10:47

Energimerkenummer: A2018-939045

Ansvarlig for energiattesten: BLOCK WATNE AS

Energimerking er utført av: BLOCK WATNE AS v/ Olav Øvstebø

Gnr: 216

Bnr: 234

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 300593037

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT
Byggeår	2018
Areal yttervegger	87,600 m ²
Areal tak	0,000 m ²
Areal gulv	77,800 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11,300 m ²
Oppvarmet BRA	77,800 m ²
Totalt BRA	77,800 m ²
Oppvarmet luftvolum	194,500 m ³
U-verdi for yttervegger	0,224 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,000 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,126 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,837 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,524 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,500 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	29,877 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,267
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,878
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);

Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,693
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,946
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,307
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	11.10.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	180101
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Energirådgiver**

Firma	BLOCK WATNE AS
Navn person	Olav Øvstebo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10336,062 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	132,854 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7746,255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	132,854 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10336,062 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

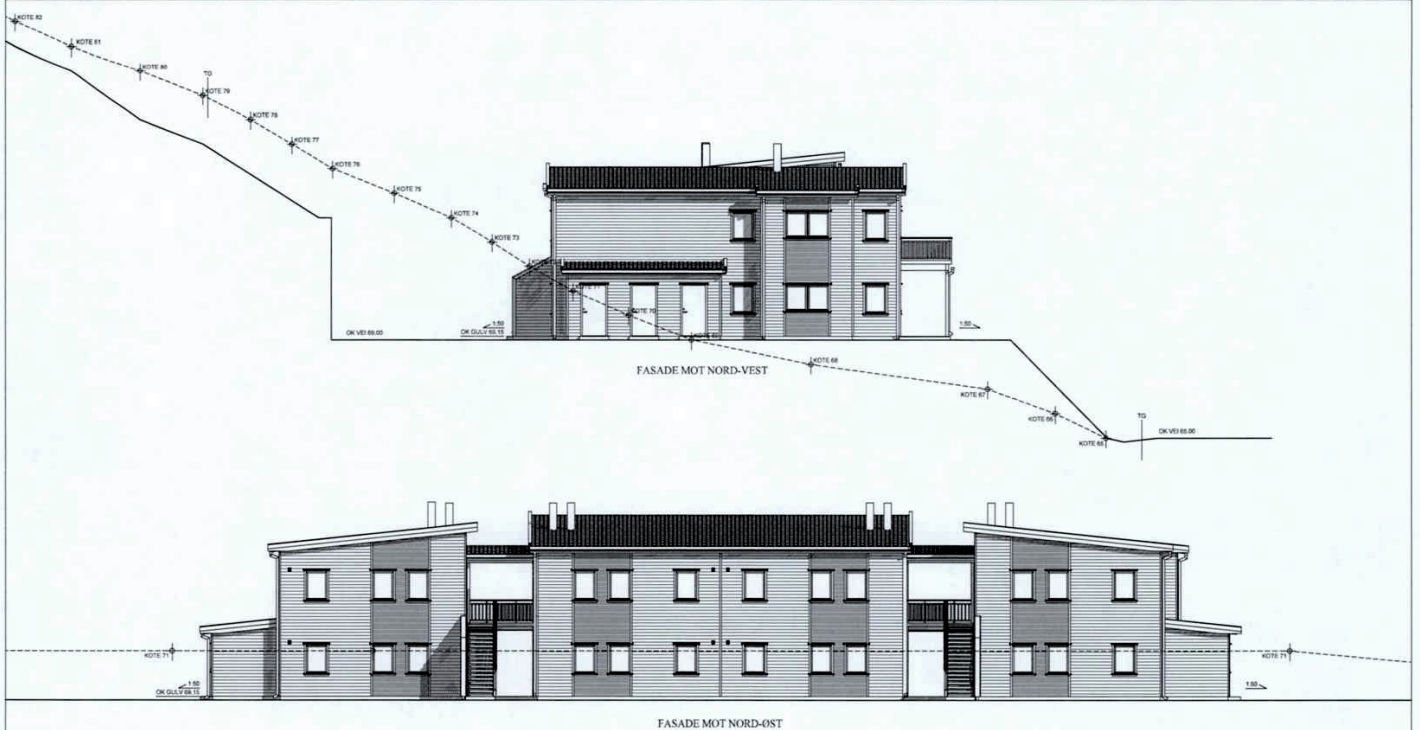
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8213,436 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2122,626 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	10336,062 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %
--------------------------------------	------

 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: 19/91105			
Ansvarlig søker: Block Watne AS 0129 OSLO		Tiltakshaver:			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Skjeggerødveien 23 a-d, 25 a-d, 27a-d, 29a-d og 31a-d		Gårdsnr. 216	Bruksnr. 142	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art To- og firemannsboliger Skjeggerødveien 23 a-d, 25 a-d, 27a-d, 29a-d og 31a-d					
Vedtaksdato	Saksnr				
11.07.2019	18/26886				
Dato for søknad om ferdigattest:		05.07.2019			
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	Dato	Underskrift			
Sandefjord	11.07.2019	Stian Karlsen			
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.			





— PLANKET TERRENG
 - - - NAVARONDE TERRENG
 ■■■■■ SNØFANGST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



FASADE_1		DATE	TOGET AV	KONTROLL
UTDRAG	BLOCK WATNE AS	15.10.2015	K.K.	J.S.
PROSJEKT	SKJEGGERØVEIEN 3158 ANDERU	ETAS	15	142
PROSJEKT	KJØRKASSEN C1	REKTE	SONGE 3+4-ROM	
BLOCK WATNE		PROSJEKTNUMMER	1034014	1:100 A2
BYGGEMELDING		REVISJON	120_1	REVISJON
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HURT ELLER DELS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS				

6.45



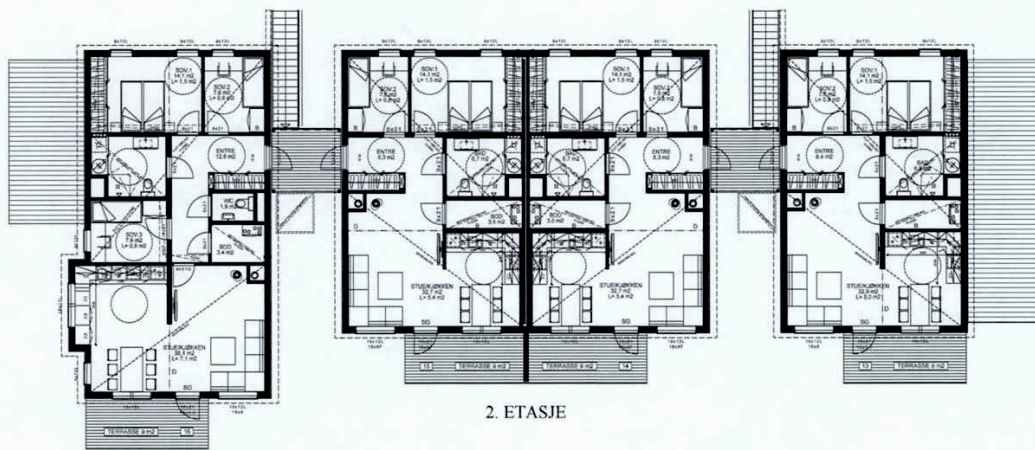
— PLANKET TERRENG
 --- NAVARENDE TERRENG
 ■■■■■ SNITT-ANER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TITELBLAD		SNITT_1	DATE	15.10.2015	TEKST AV	K.K.	KONTROLL	J.S.
BYGGEMELDING		BLOCK WATNE AS	PROJEKT		16 / 142			
BYGGEMELDING		SKJEGGERDVEIEN 3158 ANDEBU	PROJEKT		SONGE 344-ROM			
BYGGEMELDING		KJØRKASEN C1	PROJEKT		1:100			A2
BYGGEMELDING			PROJEKT		110_1			
BYGGEMELDING			PROJEKT		110_1			
BYGGEMELDING			PROJEKT		110_1			

94.9



2. ETASJE

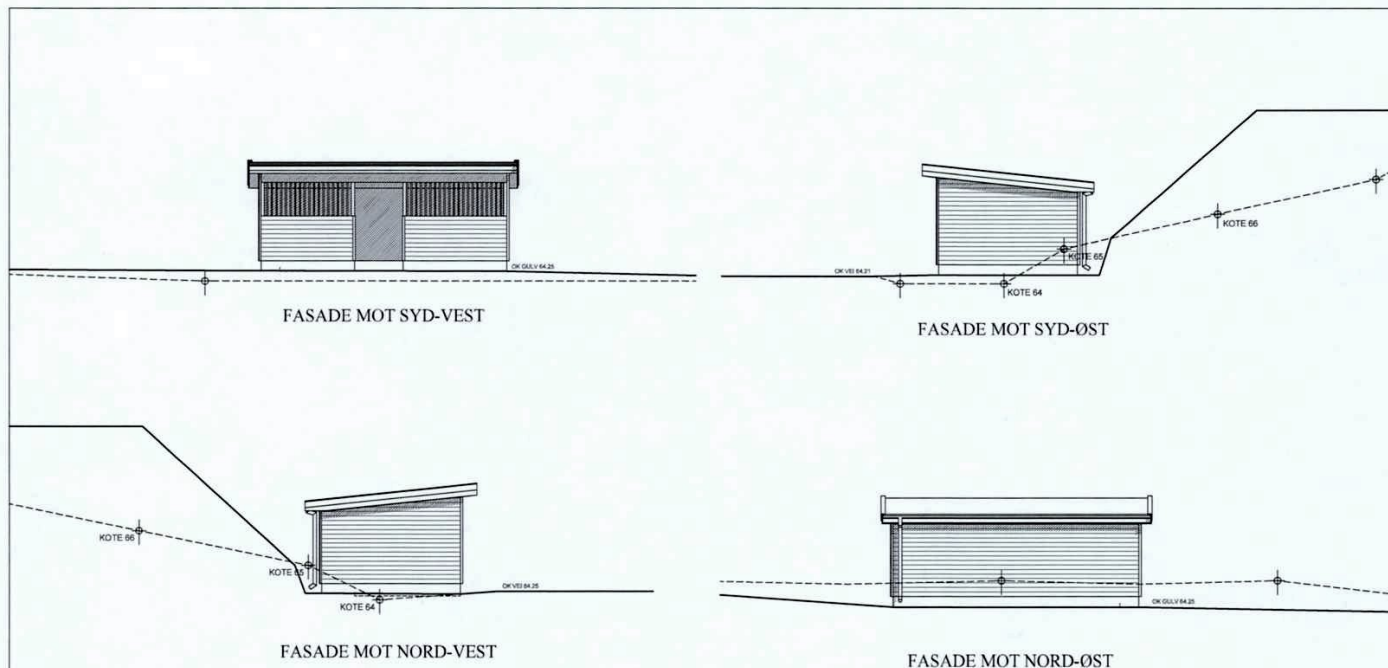


SO = SØRØRINGSLOKAL
 SP = SØRØRINGSPLASS
 SD = SØRØRINGSDEKKE
 D = SØRØRINGSDEKKE
 B = SØRØRINGS
 L = SØRØRINGS
 F = SØRØRINGS

BYGGMELDINGSTEGNINGER

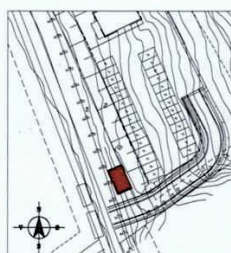
TITELBLAD PLAN_2		DATE	TIDET	KONTROLL
BLOCK VATNE AS		15.10.2015	K.K.	J.S.
SKJEGGERBOVEIEN 3158 ANDERBU		16	/	142
KJØKKEN C1		SONGE 3+4-ROM		
POLYMER		1:100	A2	
BLOCK VATNE		100_2		
BLOCK VATNE AS				

6.42



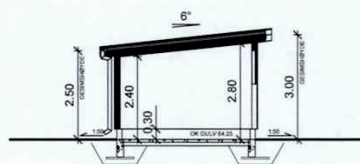
SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRENG
 - - - NAVÆRENDE TERRENG
 |||| SNØFANGER

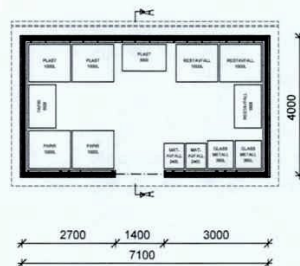


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

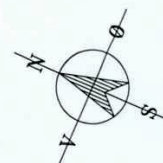
TEGNINGSNAVN: FASADE_1	DATE: 15.10.2015	TEGNET AV: K.K.	KONTROLLERT: J.S.
TILTAKEHVER: BLOCK WATNE AS	BYGGELASS: SKJEGGERØDVIEIN 3158 ANDEBU	GM. R. ENR: 16	/ 142
PROSJEKTNAMN: KJØRKÅSEN C1	PROSJEKTNUMMER: 1034011_AVFALL	MALESTOR (STØRRELSE): 1:100	A3
BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VÅGA - 5020 ØRSLUND - TLF: 21 24 80 00	ARBEITER: BLOCK WATNE AS	TEK. NR: 120_1	REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



SNITT A-A

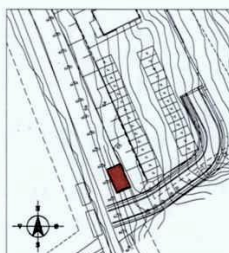


PLAN AVFALL
Bra-bygning 26.2 m²
BYA 28.5 m²



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG
= SNØFANGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGSNAVN	PLAN_1 - SNITT_1	DATE	TEGNET AV	KONTROLLERT
TILTAKSØYER	BLOCK WATNE AS	15.10.2015	K.K.	J.S.
BYGGELASS	SKJEGGERØDVEIEN 3158 ANDEBU	G.M.R.S.N.R.	16	142
PROSJEKTVANN	KJØRKÅSEN C1	HUSSTYPE		
 BLOCK WATNE ET selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VÅG - 4033 ØRSKOV - TLF. 23 34 46 00	PROSJEKTNUMMER	1034011_AVFALL		
	ARKTET	BLOCK WATNE AS		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		MALESTOKK (GJØRRELS)	1:100	A3
		TEGN. NR.	100_1	REVISJON



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602091443
Vedlegg: Ja

BEKREFTES

Sandefjord kommune

Jan Høe

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
964952078

Navn

ANDEBU KOMMUNE

Adresse

Andebu sentrum 1, 3158 ANDEBU

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
968757954

Navn

BLOCK WATNE AS

Bruksenhet

Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0719 16 234

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0719	16	234	0	1	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	2	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	3	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	4	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	5	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	6	99 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	7	99 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	8	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	9	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	10	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Ja
0719	16	234	0	11	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	12	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	13	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	14	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	15	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	16	99 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	17	99 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	18	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
0719	16	234	0	19	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei

06.12.2016 10.23

Side 1 av 2



Rett kopi bekrefte:

Heimke



Doknr: 1193543 Tinglyst: 22.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0719	16	234	0	20	78 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Sandefjord kommune, Org.nr. 960572602

Returneres til:
Block Watne as
Åshaugveien 12
3170 Sem

Fødselsnr./Org.nr.
968757954
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0719	Andebu Kommune	16	234		1-20

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968757954	Block Watne as	1/1

3. Begjæring																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾
1	B	78	BG	13	B	78	B	25				37				49	
2	B	78	BG	14	B	78	B	26				38				50	
3	B	78	BG	15	B	78	B	27				39				51	
4	B	78	BG	16	B	99	B	28				40				52	
5	B	78	BG	17	B	99	B	29				41				53	
6	B	99	BG	18	B	78	B	30				42				54	
7	B	99	BG	19	B	78	B	31				43				55	
8	B	78	BG	20	B	78	B	32				44				56	
9	B	78	BG	21				33				45				57	
10	B	78	BG	22				34				46				58	
11	B	78	B	23				35				47				59	
12	B	78	B	24				36				48				60	

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

Sum tellere:	1644	= nevner:	1644
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
25 OKT. 2016	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

25 OKT. 2016

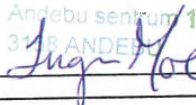
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Benth A. Eik

Ektefelle/registrert partner

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{b)} ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
16	234
Andebu kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
06 DES. 2016	 

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
25 OKT. 2016	

TIDSBEGRENSET FULLMAKT

Block Watne AS org. nr.: 968 757 954 gir herved fullmakt til følgende fire nedennevnte personer

Benth Eik fnr.: 310568 36988 (nivå 1)
Øystein-Magnus Høgholen fnr.: 050880 48379 (nivå 2)
Brit Hagelund fnr.: 230154 32810 (nivå 3)
Karl Inge Eidsvik fnr.: 030171 31736 (nivå 3)

til alene (nivå 1) eller to i fellesskap (hvorav én tilhører nivå 2) å tegne Block Watne AS vedrørende kjøp og salg av eiendommer og borettslagsandeler og etablering av rettigheter i disse. Fullmakten gir signaturrett for Block Watne AS, og gir også signaturrett for Block Watne AS i tilfeller der Block Watne AS signerer iht. generalfullmakter, på følgende dokumenter:

- Kontrakter
- Oppdragsavtaler med eiendomsmeglerforetak
- Pantdokumenter og skjøter
- Alle dokumenter, erklæringer med mer som etablerer rettigheter i eiendom eller andel i borettslag
- Begjæring om deling, sammenføring, kartforretning, matrikelbrev, seksjonering
- Alle dokumenter hvor hjemmelshaverens samtykke er nødvendig jf. tinglysningsloven § 13, første ledd i.f.
- Dokumenter hvor det skal gis samtykke til tinglysing i forbindelse med urådighet som Block Watne AS har i eiendommer eller andeler i borettslag
- Dokumenter som medfører sletting av rettigheter som Block Watne AS har i eiendommer eller andeler i borettslag
- Avtaler om lån, garantirammer (herunder debitorerklæringer) og andre banktjenester i forbindelse med Block Watne AS' kjøp og utbygging av fast eiendom.

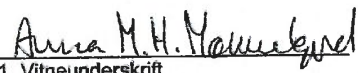
Denne fullmakten kan ikke transporteres. Nærværende fullmakt er tidsbegrenset gyldig i 12 måneder fra dags dato.

Oslo, den 24/8-16

Block Watne AS


Daniel K. Siraj
Styreleder

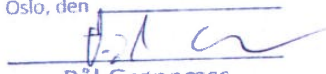
Jeg/vi bekrefter at underskriver er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.


1. Vitneunderskrift

Anna M. H. Møkelgjerd
advokat
MNA
Gjentas med blokkbokstaver

2. Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes.
Fullmakten gjelder fortsatt.
25 OKT. 2016
Oslo, den 
Pål Grønnæss
Advokat

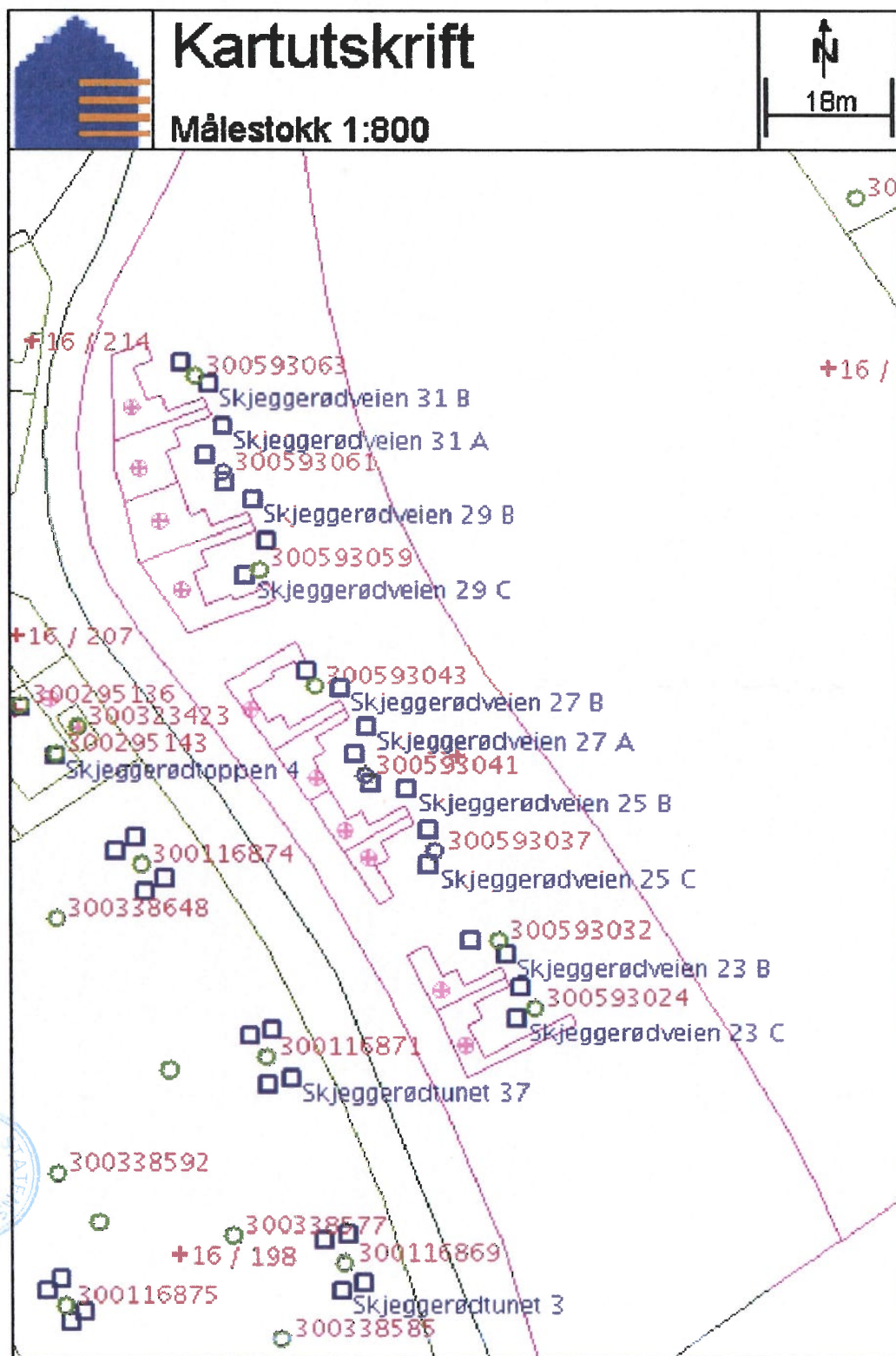


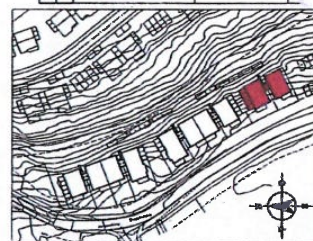


TEGNFORKLARING

- OMRIS AV BYGNING
- TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)
- FELLES-AREALER
- ALLE MÅL I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:1000	DATO 20.01.2016
BYGGEPLASS: KJØRKÅSEN, ANDEBU		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P
TEGN TYPE: SEKSJONERINGSPLAN, C1 - OVERSIKT		KONTROLLERT:	
HUS TYPE		DISKETT NR	TEGN NR
KONSULENT T A BJØRNSSEN		03404	10340-020
ARKITEKT BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS	
Et selskap i OBOS-konsernet		POSTBOKS 1817 VIKÅ 0123 OSLO	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEMLATELSE FRA BLOCK WATNE AS		TLF 23246000	



[illegible]

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

BOLIG	LEILIGHET 1/1		LEILIGHET 2/2	
	BRA-Buchstf	P-Rum	BRA-Buchstf	P-Rum
1. ETO.	200,8 m ²	77,8 m ²	77,8 m ²	72,4 m ²
2. ETO.	183,8 m ²	77,8 m ²	77,8 m ²	72,4 m ²
SUM	389,6 m ²	155,8 m ²	155,8 m ²	144,8 m ²

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULIG DRAGER
S = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

[illegible]

BYGGEMELDINGSTEKTNINGER

[illegible]

SG = SKOGERHETSGLASS
SP = SMYLFUNKT
GD = SYLLIS DRAGER
O = SKULT DRAGER
B = BUREVEGG
J = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602342866
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE	Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vik, 0123 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0710	216	234

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes
Am



Rett kopi bekreftes
heumlee



Doknr: 232056 Tinglyst: 25.02.2019
STATENS KARTVERK

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Sandefjord</i>	Kommunens adresse <i>PX 2025, 3202 Sandefjord</i>	Kontaktperson <i>Inge Høe</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn <i>Block Watne AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>968757954</i>	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Adresse <i>Åshaugveien 12</i>	Postnummer <i>3170</i>	Poststed <i>Sem</i>	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>0710</i>	Kommunens navn <i>Sandefjord</i>	Gårdsnr. <i>216</i>	Bruksnr. <i>234</i>	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
<i>2</i>		<i>Ragnhild Langseth</i>	<i>1/1</i>
<i>3</i>		<i>Mikkel Moholt Abrahamsen</i>	<i>1/2</i>
<i>3</i>		<i>Marthe Østreng Lofsberg</i>	<i>1/2</i>

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
<i>2</i>		<i>78</i>	<i>TG</i>
<i>3</i>		<i>78</i>	<i>TG</i>
		Nevner = 156	

Dato <i>24 JAN 2019</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
----------------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 2 og 3 får et større uteareal. Deler av fellesarealet mellom disse to seksjonene overføres og fordeles til TG2 og TG3

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Ny koordinatliste med nye koordinater på TG2 og TG3.



7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Date: 24 JAN. 2019

Senderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 2	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret <i>Ragnhild Langseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver RAGNHILD LANGSETH
Seksjonsnummer 3	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret <i>Mikkel Moholt</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver MIKKEL MOHOLT ABRAHAMSEN
Seksjonsnummer 3	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret <i>Marthe Lofberg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver MARTHE ØSTRENG LOFBERG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

24 JAN. 2019

Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0710	Sandejord	216	234		2, 3
Dato	Underskrift	Stempel			
21/2-19	<i>[Signature]</i>	SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen			

Dato	senderens underskrift	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Bent A. Eik
24 JAN. 2019	<i>[Signature]</i>	



**VEDLEGG TIL PKT. 12 - SØKNAD OM RESEKSJONERING
G/BNR. 216/234**

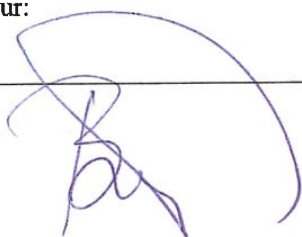
I forbindelse med reseksjonering av tilleggsdel grunn for seksjonsnr. 2 og 3, samtykker herved hjemmelshavere av Skjeggerødla – G/BNr. 216/234 for reseksjoneringen:

S.nr.	Navn	Fødselsnr./- Org.nr.	Signatur
1	Kristin Sønseth		Kristin Sønseth
2	Ragnhild Langseth		Ragnhild E.R. Langseth
3	Mikkel Moholt Abrahamsen		Mikkel Abrahamsen
3	Marthe Østreng Lofsberg		Marthe Lofsberg
4	Karoline Andersen		Karoline Andersen
5	Block Watne AS		
6	Henry Dahl		Henry Dahl
6	Oddny Marie Vik Dahl		Oddny Marie Vik Dahl
7	Block Watne AS		
8	Block Watne AS		
9	Block Watne AS		
10	Block Watne AS		
11	Robin Fon Olsen		Robin Fon Olsen
12	Block Watne AS		
13	Wenche Borge		Wenche Borge
14	Block Watne AS		
15	Block Watne AS		
16	Øyvind Lima		Øyvind Lima
17	Block Watne AS		
18	Block Watne AS		
19	Block Watne AS		
20	Block Watne AS		

S.nr. 5/7/8/9/10/12/14/15/17/18/19/20: Block Watne AS – Org.nr. 968757954

Signatur:

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Benth A. Eik




Nabolagsprofil

Skjeggørødveien 25A - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	6 min 0.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min 19 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 8 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	17 min 17.2 km
Re videregående skole 600 elever	23 min 17 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

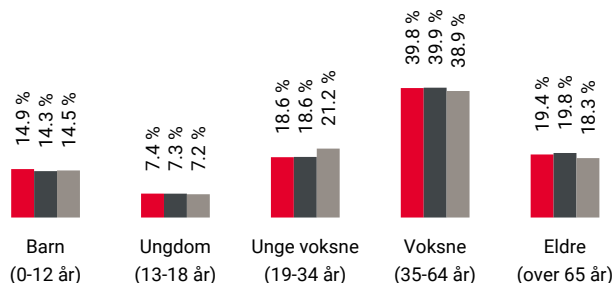
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 3.3 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	13 min 1.1 km
Kiwi Andebu	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



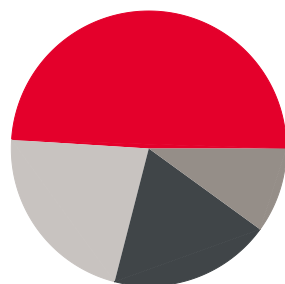
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	9 min	0.8 km
	Møylandsletta Fotball Fotball	11 min	0.9 km
	Treningssenteret Andebu	13 min	
	Sporty24 Sem	15 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

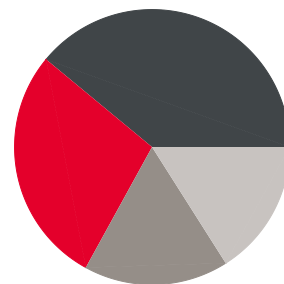
13 min



Gokstad Apotek, Andebu

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

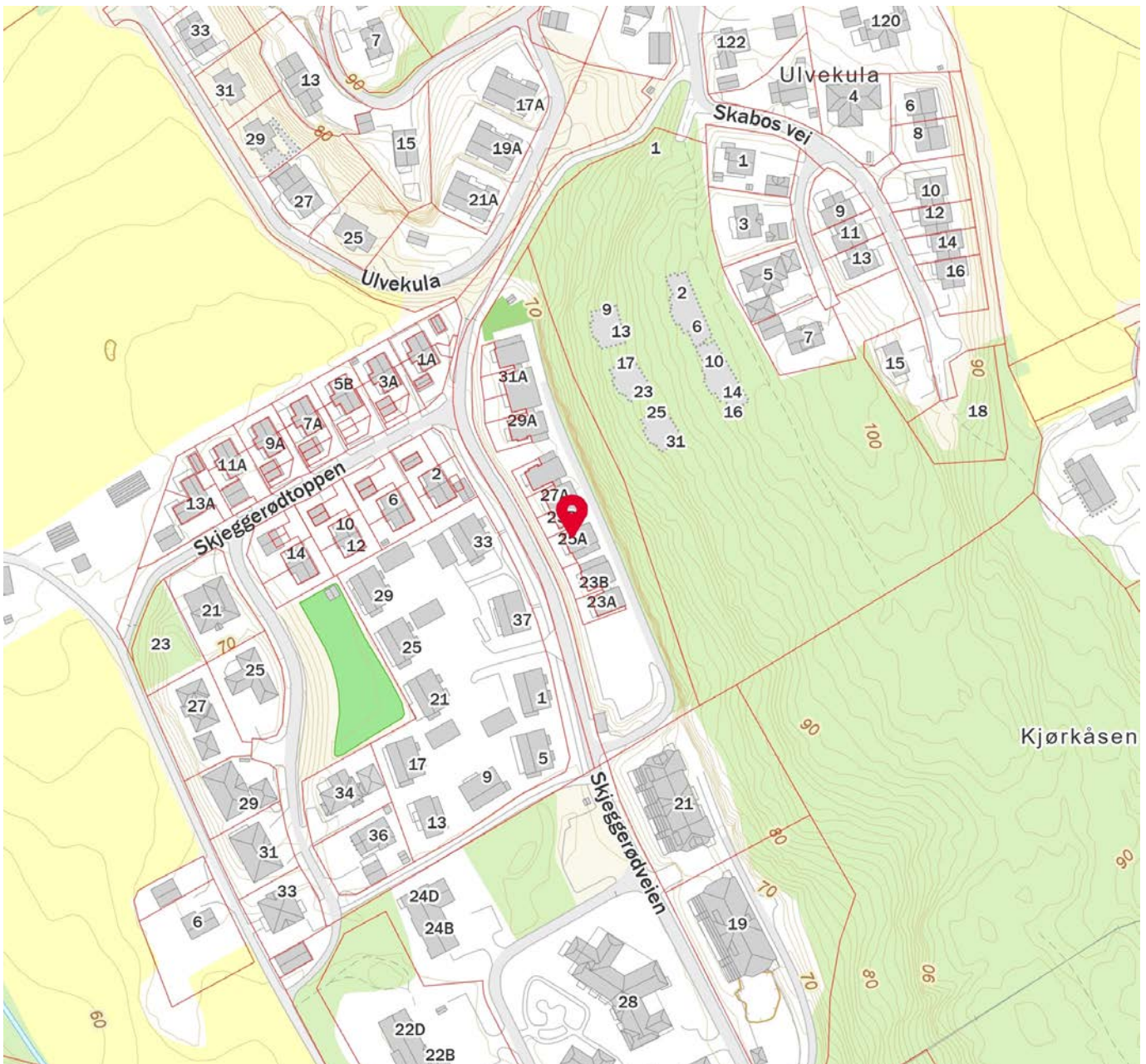
Andebu

Sandefjord kommune

Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeggerødveien 25A
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre