

aktiv.



Andebu Sentrum 28, 3158 ANDEBU

**Velholdt og pen leilighet med 2
soverom og solrik balkong i
Andebu sentrum! Heis og
garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 701,-
Omkostn.: Kr 115 070,-
Total ink omk.: Kr 4 664 771,-
Felleskostn.: Kr 2 825,-
Selger: Annette Olsen Røren

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 70/94 kvm
Tomtstr.: 2780.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 197
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1311250106

Ditt nye hjem?

Velkommen til Andebu sentrum 28 - En solrik, lys og åpen leilighet i 2. etasje av et velorganisert sameie. Leiligheten er beliggende i 2. etasje med heisadkomst og parkering i garasjekjeller.

Leiligheten er bestående av lys entré som fører deg inn i stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet har lys innredning og integrerte hvitevarer, og i stuen har du store vindusflater ut til terrassen. Deler av terrassen er innglasset, så det blir en fin forlengelse av stuen og et rom som kan brukes selv om det er litt grått i været. Videre har leiligheten 2 soverom og lyst flislagt bad.

Det er en sentral beliggenhet med gangavstand til det du måtte trenge av frisør, dagligvarebutikker, vinmonopol, Møylandsenteret, apotek, bibliotek og skole, for å nevne noe.

Husk påmelding til visning. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Vedtekter	71
Resultatregnskap 2024	76
Referat Årsmøte 2025	78
Opplysningsbrev Sameiet	81
Eiendomskart	84
Grunnkart	86
Ledningskart	87
Festekontrakt	92
Byggtegninger	94
Planopplysninger	102
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, soverom 1, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

BRA-b: 16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etg.

Gang: 8,5 m²

Soverom 1: 6,6 m²

Bad/vaskerom: 5,9 m²

Stue/kjøkken: 27,6 m²

Teknisk rom: 4,4 m²

Soverom 2: 12,6 m²

Innglasset balkong: 16,1 m²

Utvendig bod: 3,1 m²

Areal 1. etg.

Bod: 5,2 m²

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2780.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt.

Tomten er opparbeidet med plen, busker, hekk og parkeringsplasser.

Regulering av festeavgift

Feste avgiften reguleres hvert 10. år første gang 1/1-2018. Neste regulering 1/1-2028.

Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Festekontrakt datert

16.12.2008.

Beliggenhet

Velkommen til Andebu sentrum 28 - en attraktiv beliggenhet midt i hjertet av trivelige Andebu i Sandefjord kommune! Her bor du sentralt og lettvint, med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du er omgitt av vakker natur og landlig ro.

Fra eiendommen er det gangavstand til dagligvarebutikk, kafé, vinmonopol, Møylandsenteret, apotek, frisør, legekontor, bibliotek og treningssenter. Det er også kort vei til barnehager og skoler, noe som gjør området svært familievennlig. For de aktive ligger idrettsanlegg, ballbinge, lysløype og flotte turstier like i nærheten – perfekte for både trening og fritid.

Andebu har et godt kollektivtilbud med bussforbindelser til Sandefjord, Tønsberg og Stokke. Med bil når du Tønsberg sentrum og Sandefjord sentrum på ca. 20 minutter. Her får du en behagelig kombinasjon av småbylivets bekvemmeligheter og naturens fred – et ideelt sted å bo for både unge, voksne og barnefamilier.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 0.4 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.8 km

Re videregående skole ca. 16.1 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

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

Tog: Stokke stasjon ca. 17.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 18 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk. Bygningen er bestående av betong-/murkonstruksjon på betongfundament. Bygningen er oppført i 2013, og leiligheten ligger i 2. etasje, med heis og trapper. Bod i fellesareal i kjeller er på 5 m² og egen parkeringsplass i garasje. Det anbefales å sette seg inn i vedtekter og husordensreler. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. (glass i vinduer mot balkong fra 2014) Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår (glass skiftet i 2014). Isolert og formpresset boddør fra byggeår. Det er innglasset balkong på 16 m² ut fra stuen. Flislagt gulv på betongkonstruksjon. Innglasset med aluminium/stål-konstruksjon og åpningsbare glassfelt. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNSENDIG

Gulvene har 3-stavs parkett. Vegger har malte tapetserte plater og betongvegger. Overflater i himling er malt betong med V-fug. Nedforet himling i gang med malte gipsplater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg for rørgjennomføringer mot kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i teknisk rom. Stoppekran plassert i rørfordelingsskapet. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2013, plassert på teknisk rom. Dørcalling, med automatisk døråpner montert. Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av teknisk rom. Rørskap plassert i teknisk rom. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Brannslange i teknisk rom og røykvarslere montert. Sprinklingsanlegg montert i leiligheten.

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

Forhold som har fått TG2:

- Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Bomlyd (hulrom) under et større antall gulvflis. dvs manglende lim under et par fliser.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 1.10.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Veien utenfor skal utvides noe da det skal bygges ut bortenfor denne blokken.

Innhold

Leiligheten ligger i blokkens 2. etasje og inneholder følgende rom: Gang, 2 stk soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Innebygget balkong på 16 kvm.

Utvendig bod på 3 kvm

Bod i 2. etasje på 5 kvm.

Standard

Velkommen til en moderne og tiltalende leilighet med god standard og gjennomtenkte løsninger. Her får du et hjem med lyse overflater, tidløse materialvalg og funksjonelle detaljer som gjør hverdagen både trygg og komfortabel.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Her finner du integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt ventilator med avtrekk ut. Det er montert både waterguard og komfyrvakt - smarte løsninger som gir ekstra trygghet i hverdagen.

Badet er flislagt og har vannbåren gulvvarme fra byggeår. Her finner du innredning med servant, speil, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er balansert med avtrekk i tak og tilluft under dør, noe som sikrer et godt og friskt innneklima.

Innvendig er leiligheten preget av en lun og moderne stil. Gulvene har 3-stavs parkett, veggene er delvis i malt betong og delvis tapetsert, og himlingen består av malt betong, samt nedforet himling i gang med malte gipsplater. Dette er en lettstelt bolig som kombinerer moderne komfort med tidløs eleganse - perfekt for deg som ønsker et innbydende og funksjonelt hjem.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2014:

- glass i vinduer mot balkong fra 2014
- glass skiftet i 2014

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Telenor leverer signaler via Scan net som sameiet har avtale med.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasje. I følge styreleder er det per nå kapasitet i anlegget til å strekke kabel fra garasjeplass til egen måler/kurs til elbil lader.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6741842

Radonmåling

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

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

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, plassert på teknisk rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 318

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (fellesløsning inntil 140L) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 760 064

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 040 256

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/1906

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker festeavgift, renhold og strøm fellesareal, vedlikehold fellesareal, regnskap, tv/bredbånd og brøyting (Brøyting inn mot garasjen, på gjesteparkering og utkjørsel for drosje, sykebil, .v.) er inkludert.

Felleskostnadene forfaller den 20. hver mnd.

25% av strøm til gulvvarme faktureres 2. ganger i året i tillegg til felleskostnadene. I følge styreleder varierer denne kostnaden mellom 1000-3000kr per år per leilighet. Dette kommer ann på hvor mye man bruker.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 825

Andel Fellesgjeld

Kr 49 701

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden gjelder festeavgift x10 + lev. gjeld.

Andel fellesformue

Kr 12 478

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Andebu Sentrum, Trinn 3

Organisasjonsnummer

912339017

Om sameiet

Sameiet Andebu Sentrum, trinn 3 er et sameie i Sandefjord kommune med organisasjonsnummer 912339017. Sameiet består av 17 eierseksjoner og har en næringsdel (Signo). Forretningsfører er Regnskapskontoret Stokke AS.

Styreleder er Jan Erik Pedersen /sameiet3.andebu@outlook.com

Styrets årlige oppgaver/ vedlikehold:

- Vedlikehold av uteanlegget
- Reingjøring av søppeldunker
- Skifting av lyspærer/lysstoffrør
- Kontroll/ettersyn av tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg i fellesrom
- Kontakt med firmaer vi har serviceavtaler med
- Oppmerksomhet/gaver til beboere
- Kontroll av hjertestarter
- Kontroll av brannvarslingsanlegget/lydprøve
- Reingjøring av garasje
- Behandling av fakturaer

Pågående saker:

- Avtale og tegninger vedrørende bygging av gangvei/fortau langs Klokerveien ble lagt fram og kommentert.
- Tegningene ble tatt til etterretning. Det tas forbehold om små justeringer ved endelig opparbeidelse.
- Orientering om nye leilighetsbygg øst for sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (57 012,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (86 142,42,-)

Sameiet har en formue på 304 989,95kr 31/12/2024

I følge styreleder er det ikke planer per nå som vil øke felleskostnader. Men vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamlinger eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og evt andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Det er per nå ikke lån i sameiet.

Se vedlagt i salgsoppgaven budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2024.

Styregodkjennelse

Kreves ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- De deler av bygningen som ikke er seksjoner i henhold til seksjoneringen er fellesarealer til felles bruk for boligseksjonseiere og næringsseksjonseier.
- Hver boligseksjonseier står som eier av sin egen garasjeplass og egen sportsbod da dette inngår som tilleggsdel til seksjonene. Hver boligseksjons innvendige parkeringsplass eller sportsbod kan ikke selges, men kun leies ut til beboere, næringsseksjonseier eller leietagere som holder til i bygget.
- Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon. Bruksretten må dog ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Næringsseksjonen kan fritt omsettes eller leies ut, men med den begrensning at

bruken av næringslokalene ikke skal gi vesentlige ulemper til boligsameierne i form av støy-, lukt- eller støvplager.

- Den enkelte sameier vedlikeholder:

1 Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører.

2 Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier, blant annet:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til seksjonen

- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringskap

- inngangsdøren til den enkelte seksjon, og innsiden av seksjonens vinduer.

- fliser, renhold av sluk og rekkverk på balkonger.

- Sameieren kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

- Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, innglassing, utvidelse av tak og terrasse etc. må godkjennes av styret i sameiet før eventuell oppsetting kan finne sted. Styret

kan ikke nekte uten saklig grunn. Eventuelle nødvendige tillatelser fra Andebu kommune må også innhentes før eventuell oppsetting kan finne sted.

Husordensregler

Formål: Skape trivsel og et godt bomiljø for alle beboere.

Ro: Kl. 23.00–07.00 skal det være stille. Unngå unødvendig støy og lukt.

Røyking: Ikke tillatt i fellesarealer innendørs.

Selskap: Varsle naboer ved arrangement med ekstra støy.

Avløp: Ikke kast avfall, kaffegrut eller etsende væske i toalett/sluk. Bruk avløpsrens 1–2 ganger årlig anbefales.

TV/Radio: Fellesanlegg – parabolantenner ikke tillatt.

Utvendig montering: Ingen varmepumper eller lignende på fasade.

Markiser/lys: Kun godkjent farge. Adventslys skal være nøytrale hvite.

Grilling: Kun gass- eller elektrisk grill tillatt på balkong/terrasse.

Fellessarealer: Skal brukes hensynsfullt uten å sjenere andre.

Kjellerbod: Tillatt med små elektriske apparater (kjøleskap, fryser, verktøy).

Dyrehold: Ikke tillatt uten styrets særskilte godkjenning.

Sikkerhet: Slipp kun inn egne gjester, unngå å slippe inn uvedkommende.

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold i sameiet. Med dyrehold menes hund, katt o.a. som kan være til sjenanse for andre beboere. Beboere som har gode grunner til dyrehold, kan søke sameiets styre om lov til dette, jf. Lov om eierseksjoner § 19, 6.punktum.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsansvar:

Sameiet: utvendige konstruksjoner, tak, heis, fellesanlegg.

Seksjonseier: innvendig vedlikehold, vinduer, dører, el-anlegg fra sikringsskap, fliser og sluk.

Endringer utvendig (markiser, innglassing, terrasser osv.) krever styregodkjenning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapskontoret Stokke AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 197, 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:

3907/216/197/3:

19.01.2009 - Dokumentnr: 38021 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Årlig festeavgift: NOK 171 017

Gjelder fra dato: 01/01-1988

Tomteverdi: NOK 272 635

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:197 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.1988 - Dokumentnr: 9000824 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: ANDEBU KOMMUNE

Opprinnelig dok nr 2931/1988 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2009 - Dokumentnr: 37368 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 163 581

Gjelder fra dato: 01/01-1988

Tomteverdi: NOK 272 635

Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Rett for kommunen, E-verk og televerk å føre fram og vedlikeholde tekniske installasjoner
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2009 - Dokumentnr: 37368 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 163 581
Gjelder fra dato: 01/01-1988
Tomteverdi: NOK 272 635
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Rett for kommunen, E-verk og televerk å føre fram og vedlikeholde tekniske installasjoner
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:197 F
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2009 - Dokumentnr: 38021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 171 017
Gjelder fra dato: 01/01-1988
Tomteverdi: NOK 272 635
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2009 - Dokumentnr: 841293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:134
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:197

20.06.2013 - Dokumentnr: 506956 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/1906
Registrert feil formål på snr 17. Rettet fra bolig til næring jf tingl. § 18. 03.02.2015 US

01.01.2020 - Dokumentnr: 521200 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:197

01.01.2024 - Dokumentnr: 459015 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:197

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest dater 18.12.2013 vedr. nybygg - næringsbygg med leiligheter
- 3 byggetrinn

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen, disse stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Forretning/Kontor

Eiendommen følger reguleringsplan Andebu sentrum (plan-ID 19860015), som er en områderegulering hvor 2 453 kvm er avsatt til Forretning/Kontor. Eiendommen berøres også av detaljregulering Andebu sentrumsområde sør (plan-ID 20210011), hvor delarealer er avsatt til blant annet fortau og kjøreveg.. 03.04.1986 og 19.10.2023

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 2 780 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn BS.

Eiendommen berøres av hensynssone H220 for støy (Gul sone iht. T-1442) og H310 for fare (Ras- og skredfare) i henhold til kommuneplanen. Reguleringsplankartet viser også at eiendommen berøres av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

49 701 (Andel av fellesgjeld)

4 549 701 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

113 720 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

115 070 (Omkostninger totalt)

125 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 664 771 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 675 671 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 678 471 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 070

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistår av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

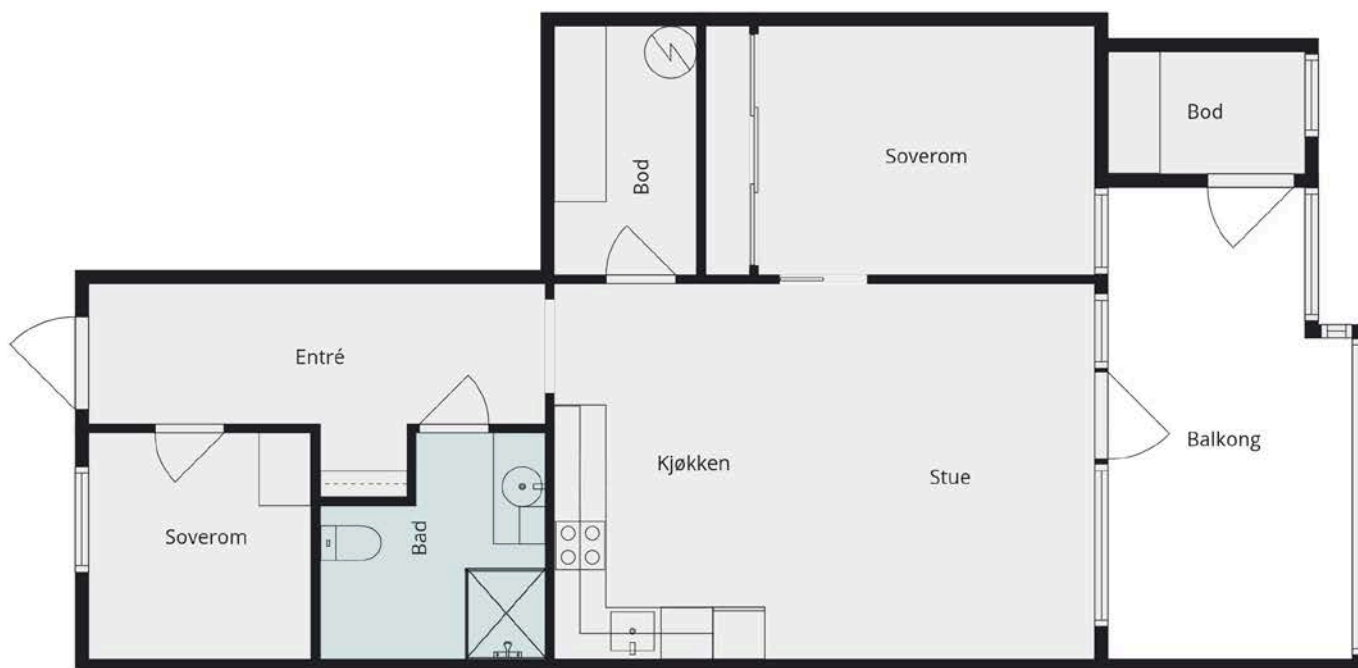
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.10.2025



















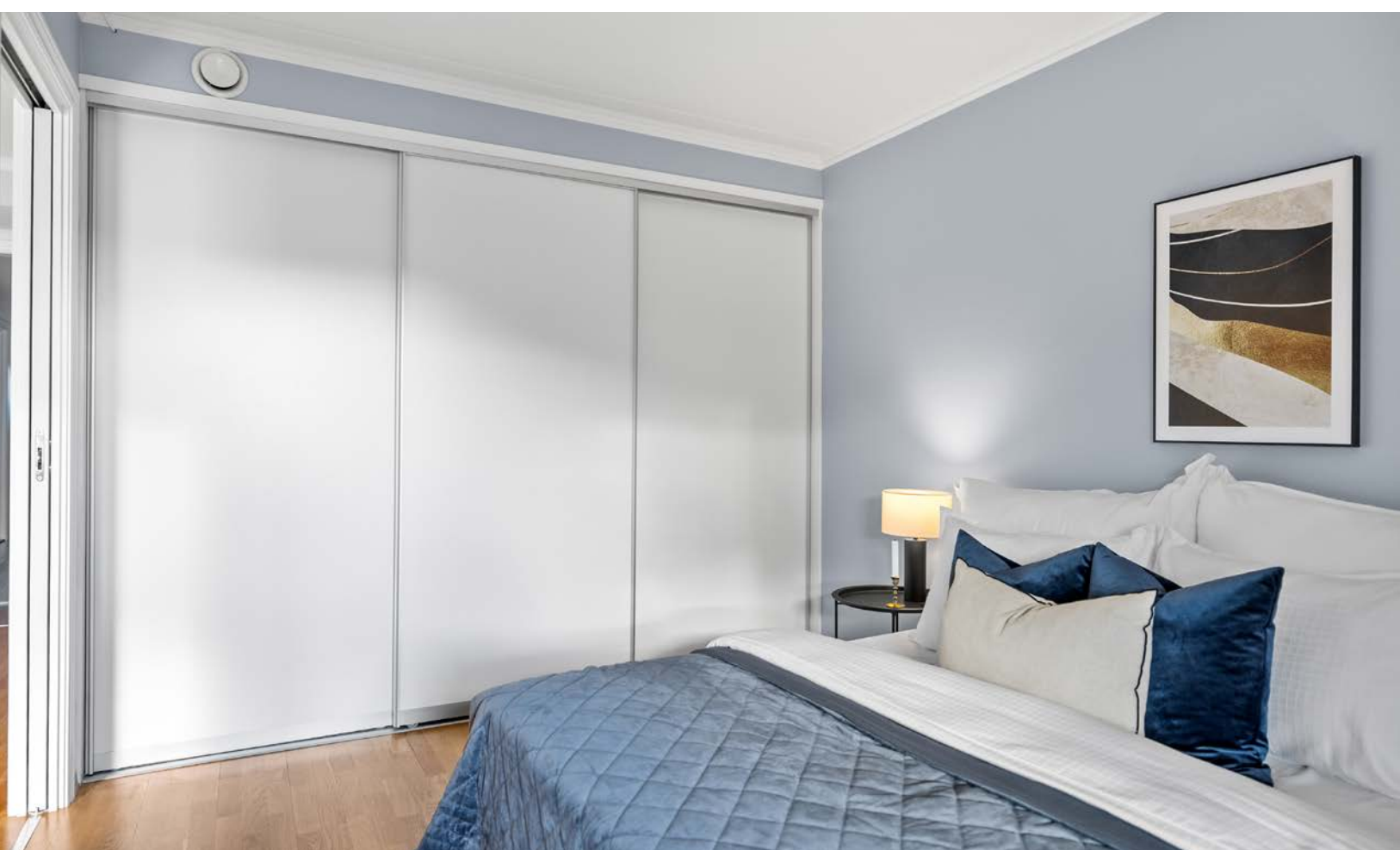
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Andebu Sentrum 28, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 216, bnr. 197, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1656

Referansenummer: DH4903

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent AS]
for eiendoms- og byggmestere
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk.

Bygningen er bestående av betong-/murkonstruksjon på betongfundament.

Bygningen er oppført i 2013, og leiligheten ligger i 2. etasje, med heis og trapper.

Bod i fellesareal i kjeller er på 5 m² og egen parkeringsplass i garasje.

Det anbefales å sette seg inn i vedtekter og husordensreler.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.

Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. (glass i vinduer mot balkong fra 2014)

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår (glass skiftet i 2014).

Isolert og formpresset boddør fra byggeår.

Det er innglasset balkong på 16 m² ut fra stuen.

Flislagt gulv på betongkonstruksjon.

Innglasset med aluminium/stål-konstruksjon og åpningsbare glassfelt.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 3-stavs parkett.

Vegger har malte tapetserte plater og betongvegger.

Overflater i himling er malt betong med V-fug. Nedforet himling i gang med malte gipsplater.

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

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg for rørgjennomføringer mot kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Stoppekran plassert i rørfordelingsskapet.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, plassert på teknisk rom.

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

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

Rørskap plassert i teknisk rom.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

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

Brannslange i teknisk rom og røykvarslere montert.

Sprinklingsanlegg montert i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

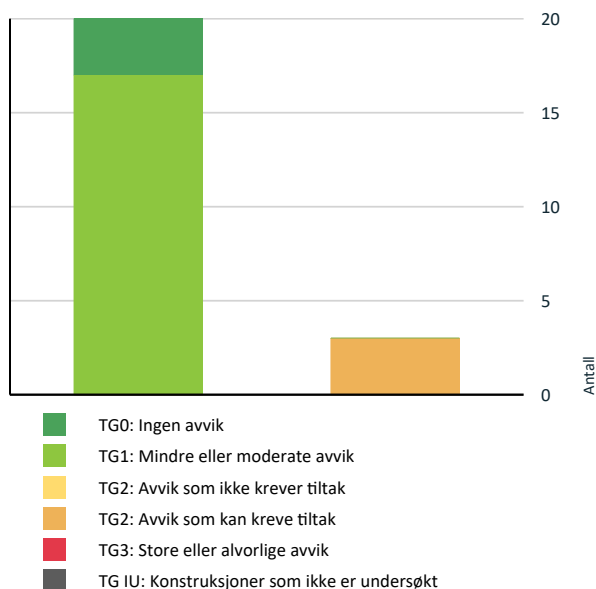
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid le. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2013

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. (glass i vinduer mot balkong fra 2014)

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

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

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår (glass skiftet i 2014).

Isolert og formpresset boddør fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er innglasset balkong på 16 m² ut fra stuen.

Flislagt gulv på betongkonstruksjon.

Innglasset med aluminium/stål-konstruksjon og åpningsbare glassfelt.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulvene har 3-stavs parkett.
Vegger har malte tapetserte plater og betongvegger.
Overflater i himling er malt betong med V-fug. Nedforet himling i gang med malte gipsplater.

Det er stedvis mindre overflateavvik/hull i vegg etter innfestninger da leiligheten har vært bebodd.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Retningavvik er kontrollert i soverom 1 og stue/kjøkken. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

1 TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

1 TG 1 Innvendige dører

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

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
FDV dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Bomlyd (hulrom) under et større antall gulvflis. dvs manglende lim under et par fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulrom under flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.¹



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg for rørgjennomføringer mot kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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



TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Filter skal skiftes fortløpende etter befaring.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, plassert på teknisk rom.

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

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

Vannbåren varme

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



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslange i teknisk rom og røykvarslere montert.
Sprinklingsanlegg montert i leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

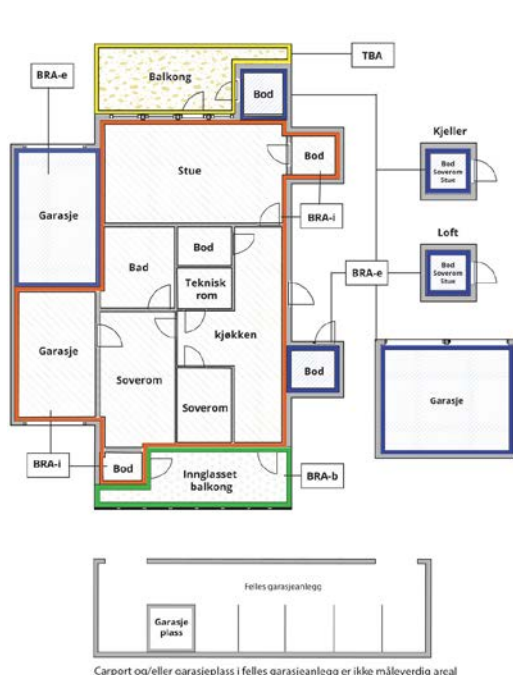
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70	3	17	90	
1. etasje		5		5	
SUM	70	8	17		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom, soverom 2	Utvendig bod	Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Kommentar

Areal 2. etg.
Gang: 8,5 m²
Soverom 1: 6,6 m²
Bad/vaskerom: 5,9 m²
Stue/kjøkken: 27,6 m²
Teknisk rom: 4,4 m²
Soverom 2: 12,6 m²
Innglasset balkong: 16,1 m²
Utvendig bod: 3,1 m²

Areal 1. etg.
Bod: 5,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Annette Olsen Røren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	197		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andebu Sentrum 28

Hjemmelshaver

Røren Annette Olsen, Sandefjord Kommune
(Fester)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.12.2013	Det foreligger ferdigattest datert 16.12.2013.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	30.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.09.2011		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DH4903>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250106	

Selger 1 navn
Annette Olsen Røren

Gateadresse	
Andebu Sentrum 28	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Veien utenfor skal utvides noe da det skal bygges ut bortenfor denne blokken.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250106

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Olsen Røren	f0e2ce813c07b03a2fb04 adc06c4ed952440791d	14.10.2025 08:13:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Andebu Sentrum 28 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	17 min 17.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	14 min 15.8 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 16.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

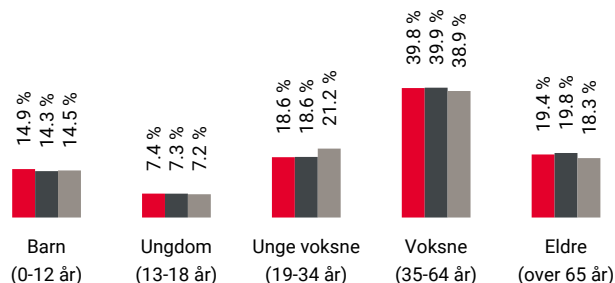
Veldig bra 76/100



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

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Andebu	4 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

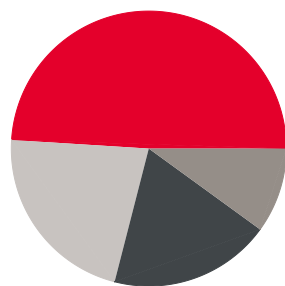
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 2 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.2 km

⚽ Andebuhallen 6 min
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 Treningssenteret Andebu 2 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

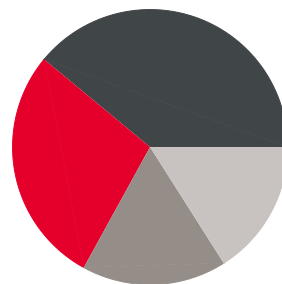
2 min



Gokstad Apotek, Andebu

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

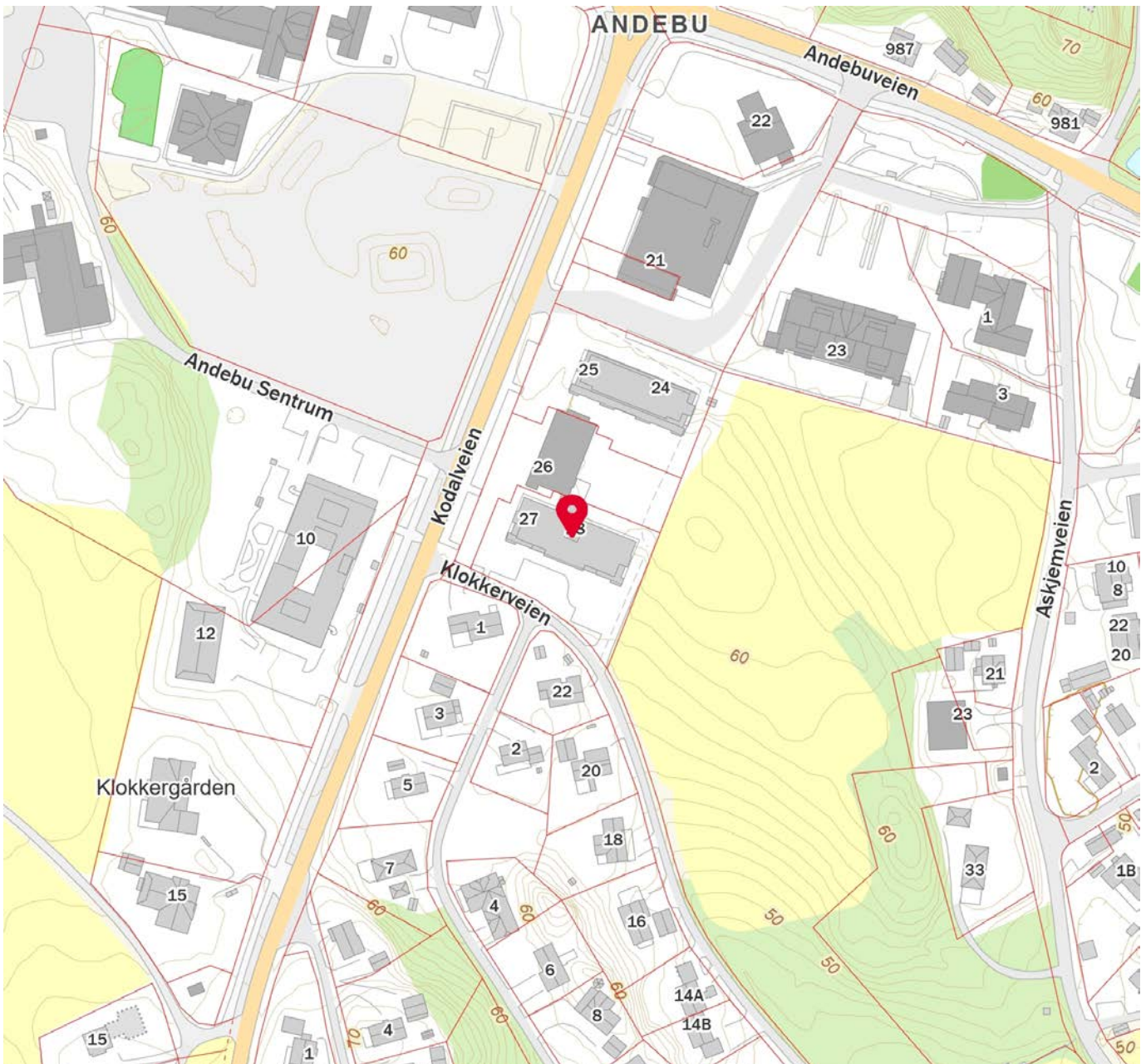
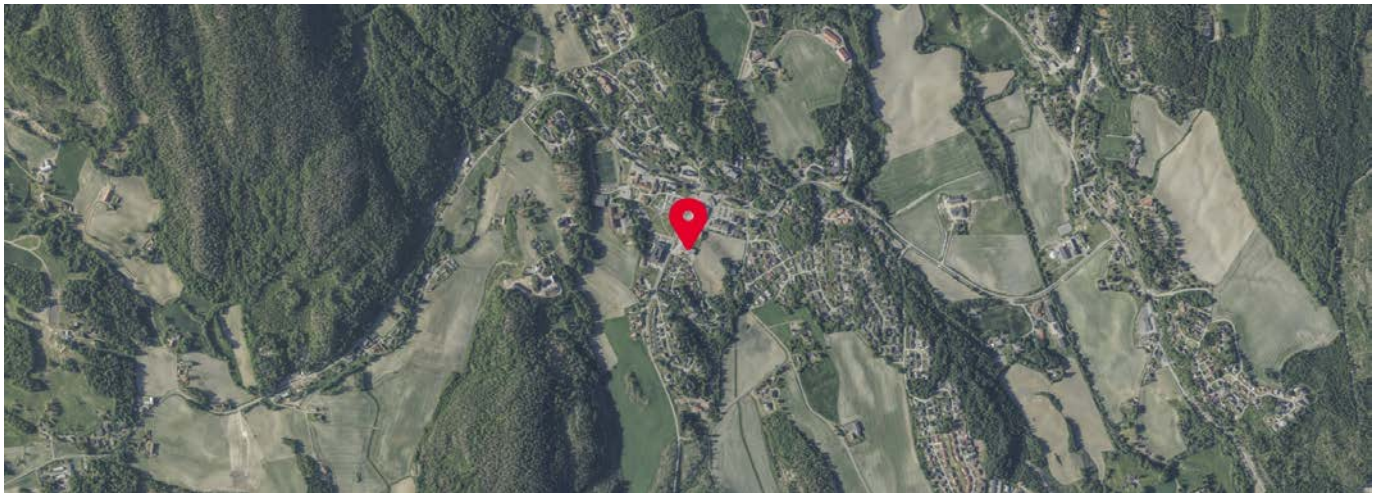
■ Andebu

■ Sandefjord kommune

■ Norge

Sivilstand

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



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

VEDTEKTER**FOR
SAMEIET ANDEBU SENTRUM TRINN 3****GNR 216 BNR 197 I SANDEFJORD KOMMUNE**

Gjeldende etter bestemmelser i lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

§1

Ovennevnte eiendom består av 17 eierseksjoner som vil bli gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjon nr.	Leilighet Nr	Type seksjon	Sameie- brøk
1	201	B	113 / 1906
2	202	B	94 / 1906
3	203	B	78 / 1906
4	204	B	83 / 1906
5	205	B	94 / 1906
6	206	B	113 / 1906
7	301	B	113 / 1906
8	302	B	94 / 1906
9	303	B	78 / 1906
10	304	B	83 / 1906
11	305	B	94 / 1906
12	306	B	113 / 1906
13	401	B	138 / 1906
14	402	B	115 / 1906
15	403	B	120 / 1906
16	404	B	138 / 1906
17	Næring	N	245 / 1906
Sum			1906

B = Boligseksjon

N = Næringsseksjon

Seksjonene er selveiende boligseksjoner og næringsseksjon. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons BRA-areal inklusiv sportsbodareal for boligene og næringsseksjonens bruttoareal. Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene.

Eiere av boligseksjon har enerett til bruk av

- bolig med tilhørende balkong og balkongbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller

- sportsbod i garasjekjeller

Dessuten har boligseksjonseierne felles bruksrett til sameiets fellesarealer, som inngangsparti, trapperom, heis, avfallsstasjon, svalganger og felles uteoppholdsarealer.

Eier av næringsseksjonen har enerett til bruk av angitt næringsseksjon, samt felles bruksrett til sameiets fellesarealer på lik linje med boligseksjonseierne.

Det er 0,5 utvendige gjesteparkeringsplasser per boligseksjon i felles parkeringsplass til boligseksjonene. De øvrige utvendige parkeringsplassene er beregnet for næringsseksjonen, men kan brukes av andre seksjonseiere når det er plass. Ingen av disse plassene skal spesielt merkes for enkeltseksjoner.

§2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

§3

De deler av bygningen som ikke er seksjoner i henhold til seksjoneringen er fellesarealer til felles bruk for boligseksjonseiere og næringsseksjonseier.

Hver boligseksjonseier står som eier av sin egen garasje plass og egen sportsbod da dette inngår som tilleggsdel til seksjonene. Hver boligseksjons innvendige parkeringsplass eller sportsbod kan ikke selges, men kun leies ut til beboere i sameiet, næringsseksjonseier eller leietakere som holder til i bygget.

Det er tillatt å låne ut/leie ut garasje plass til slektninger for opplag/oppbevaring.

Søppelbod i 1. etasje er dimensjonert for boligseksjonene og næringsseksjonen.

§4

Sameierne har full disposisjonsrett over sin seksjon. Bruksretten må dog ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Boligsameierne kan med styrets skriftlige godkjenning leie ut sin seksjon. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn. De øvrige boligsameierne orienteres om saken.

Næringsseksjonen kan fritt omsettes eller leies ut, men med den begrensning at bruken av næringslokalene ikke skal gi vesentlige ulemper til boligsameierne i form av støy-, lukt- eller støvplager.

§5

Alle sameierne er ansvarlige for fellesutgiftene. Disse dekkes som hovedregel i henhold til eierbrøken. Sameierne er ansvarlige for felleskostnader etter sameiebrøken og hefter etter denne, jfr. eierseksjonslovens § 24.

Sameiet er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold inkl. snøbrøyting av adkomstveier, parkering, hageanlegg, utomhusanlegg med utstyr etc.
2. Forsikring av bygningene og felles løsøre.
3. Tomtefesteavgift til Andebu kommune
4. Vedlikehold av:
 - Heis inkludert service- og vedlikeholdsavtale og alarmlinje
 - Tak, yttervegger og adkomster inkludert trapperom og svalganger i bygningen
 - Det elektriske anlegget fram til sikringsskapet inne i den respektive seksjon
 - Felles vann- og avløpsledninger samt overvannsledninger
 - Sprinkleranlegg med alarmsentral, inklusiv service- og vedlikeholdsavtale og alarmlinje
 - Garasjeanlegg
 - Sportsbodarealer
 - Avfallsstasjon
 - Andre innvendige fellesarealer

Det er skjevfordeling mellom bolig og næring hva gjelder kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer. Dette er i henhold til §23 om kostnadsfordeling i lov om eierseksjoner.

På hvert årsbudsjett settes det av et beløp til vedlikehold. Dette skal dekke vanlig vedlikehold gjennom året. Større vedlikeholdsutgifter dekkes av sameiets kapital, evt. i tillegg til låneopptak.

Næringsseksjonseier er ansvarlig for å dekke strømkostnader og vedlikeholdskostnader for eget ventilasjonsanlegg.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedsvis à konto beløp til sameiets konto. Beløpet forfaller til betaling månedsvis med innbetaling seinest den 20. i hver måned. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

§ 6

Den enkelte sameier vedlikeholder:

- 1 Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører.
- 2 Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier, blant annet
 - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til seksjonen
 - elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap
 - inngangsdøren til den enkelte seksjon, og innsiden av seksjonens vinduer.
 - fliser, renhold av sluk og rekkverk på balkonger.

Sameieren kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, innglassing, utvidelse av tak og terrasse etc. må godkjennes av styret i sameiet før eventuell oppsetting kan finne sted. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Eventuelle nødvendige tillatelser fra Sandefjord kommune må også innhentes før eventuell oppsetting kan finne sted.

§7

Sameierne velger sammen styret for sameiet. Styret skal bestå av 5 medlemmer og 1 varmann. Ett av medlemmene representeres fra næringsseksjon.

Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv med valg av nestleder og evt. sekretær og kasserer. Styret fungerer som festkomité.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiemøte. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal også påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom forretningsføreren slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal påse at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevet gjennom forretningsføreren.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 av styremedlemmene i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

Styret kan ansette vaktmester og engasjere forretningsfører.

§8

Forretningsføreren påser at seksjonseierne innbetaler månedsvise beløp til dekning av fellesutgiftene.

§ 9

Sameiemøtet (årsmøtet) er sameiets øverste organ. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av januar måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig.

På årsmøtet har sameierne en stemme for hver eierseksjon de eier.

Vedtak treffes på sameiemøte med simpelt flertall av avgitte stemmer, med de unntak som følger i denne bestemmelses neste ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- b) Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

En sameier kan på årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

§10

På det ordinære årsmøtet behandles følgende:

- a) Konstituering
- b) Styrets årsberetning
- c) Godkjenning av årsregnskapet.
- d) Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
- e) Valg av styremedlemmer.
- f) Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
- g) Andre saker nevnt i innkallingen.

§11

Forholdet mellom sameierne reguleres ellers ved lov om eierseksjoner Lov 1997-05-23-31.

Sameiet Andebu Sentrum, trinn 3

Resultatregnskap 2024

Driftsinntekter		Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Annen driftsinntekt				
3620	INNTEKT FELLESKOSTNADER	718 695,00	719 294,00	631 038,00
3625	INNTEKT KNOTA FRA SIGNO GRANTOP	22 500,00	0,00	0,00
Sum	Driftsinntekter	741 195,00	719 294,00	631 038,00
Driftskostnader				
Lønnskostnad				
5330	STYREHONORARER	12 000,00	12 000,00	12 000,00
5900	GAVER ANSATTE	0,00	0,00	0,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	1 692,00	1 692,00	1 692,00
Sum	Lønnskostnad	13 692,00	13 692,00	13 692,00
Annen driftskostnad				
6310	FESTEAVGIFT	114 226,00	115 000,00	114 226,00
6340	STRØM FELLESANLEGG	88 264,25	80 000,00	71 641,17
6360	RENHOLD/RENHOLDSMIDLER	70 968,00	68 040,00	68 040,00
6380	SNØRYDDING, STRØING, FEIING	44 260,00	20 000,00	40 072,50
6510	KJØP UTSTYR/VERKTØY	0,00	2 000,00	2 257,00
6554	KABEL-TV/BREDBÅND	119 088,00	120 000,00	119 088,00
6561	LYSPÆRER, LYSRØR M.V.	448,00	2 000,00	507,00
6600	REP./VEDLIKEHOLD BYGNINGER	8 035,50	30 000,00	18 498,30
6610	UTEANLEGG/FELLESOMRÅDER	4 615,80	4 000,00	70 757,35
6611	REP./VEDLIKEHOLD LÅSSYSTEM	6 542,42	7 000,00	19 912,14
6621	SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	22 580,40	25 000,00	21 423,15
6622	ALARMABONEMENT ADDSECURE	2 418,00	3 000,00	2 891,00
6623	ÅRSAVGIFT BRANNVASLING	15 997,00	15 000,00	14 942,00
6626	PERIODISK HEISKONTROLL	0,00	0,00	7 038,00
6628	SERVICE GARASJEPORTER	22 070,56	20 000,00	2 664,75
6650	SERVICE/REP. VENTILASJON	12 416,00	12 000,00	5 517,00
6651	SERVICEAVTALE VVS	0,00	3 000,00	0,00
6652	NØDLYSKONTROLL/BRANNVARSLING	16 515,00	16 000,00	21 203,75
6700	REGNSKAPSHONORAR	35 110,00	33 750,00	32 000,00
6800	KONTORREKVISITA	0,00	1 000,00	0,00
6905	TELEFON HEIS OG ALARM	0,00	0,00	0,00
6940	PORTO	0,00	0,00	0,00
7430	GAVER, BLOMSTER M.V.	1 899,00	5 000,00	1 749,00
7500	FORSIKRINGSPREMIER	53 188,00	55 000,00	46 506,00
7715	SAMEIERSSAMMENKOMSTER	1 438,77	7 500,00	7 410,86
7720	GENERALFORSAMLING	340,00	2 000,00	300,00
7770	BANK- OG KORTGEBYR	897,88	1 500,00	1 273,81
7790	ANDRE KOSTNADER	120,00	1 000,00	441,00
Sum	Annen driftskostnad	641 438,58	648 790,00	690 359,78
Sum	Driftskostnader	655 130,58	662 482,00	704 051,78
Sum	Driftsresultat	86 064,42	56 812,00	-73 013,78
Finansposter				
8050	RENTEINNTEKT BANK	78,00	200,00	101,00
Sum	Finansinntekter	78,00	200,00	101,00
Årsresultat		86 142,42	57 012,00	-72 912,78

Sameiet Andebu Sentrum, trinn 3

Balanse pr. 31/12-2024

Eiendeler	2024	2023
Omløpsmidler		
Kundefordringer		
1500 FORDRINGER FELLESUTGIFTER	0,00	0,00
1530 STRØM, UTFAKTURERT 2025	15 180,00	18 648,16
1743 FORSKUDDSBETALT FORSIKRING	61 146,00	53 188,00
1749 ANDRE FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	26 304,30	24 998,40
Sum Fordringer	102 630,30	96 834,56
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 BANKKONTO 2500.23.35207	202 236,42	103 466,62
1950 SKATTETREKKSKONTO	58,75	58,75
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende	202 295,17	103 525,37
Sum Omløpsmidler	304 925,47	200 359,93
Sum Eiendeler	304 925,47	200 359,93

Egenkapital og gjeld

Egenkapital		
2050 EGENKAPITAL	146 534,99	219 447,77
ÅRSRESULTAT 2024	86 142,42	-72 912,78
Sum Egenkapital	232 677,41	146 534,99
Gjeld		
2400 LEVERANDØRGJELD	60 760,80	39 590,40
2600 FORSKUDDSTREKK	0,00	0,00
2770 SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT	0,00	0,00
2780 PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVG. Feriepenger	0,00	0,00
2900 FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER	0,00	0,00
2940 PÅLØPT FERIEPENG	0,00	0,00
2960 PÅLØPT KOSTNAD	11 487,26	14 234,54
Sum Gjeld	72 248,06	53 824,94
Sum Egenkapital og gjeld	304 925,47	200 359,93

REFERAT FRA ÅRSMØTE

FOR SAMEIET ANDEBU SENTRUM TRINN 3

28. JANUAR 2025 KL. 18.00 PÅ MØYLANDSENTERET

Eiere og tilstedeværende:

Leilighet:	Eier:	Til stede:
201	Birgit og Bjørn Aamodt	Birgit og Bjørn Aamodt
202	Eva A. Reitan.	Eva A. Reitan
203	Hans Kr. og Ingrid Olsen	Ikke møtt
204	Gerd Skjelbred	Gerd Skjelbred
205	Randi Årset	Randi Årset
206	Yngvar Solli	Yngvar Solli
301	Hanne Endestad	Ikke møtt
302	Reidun og Knut Skjelland	Reidun og K. Skjelland
303	Björg Smedsrud	Ikke møtt
304	Solbjørg og Knut Moland	Solbjørg og Knut Moland
305	Sigbjørn og Karin D. Myhre	Sigbjørn Myhre
306	Lars og Åse Fevang	Ikke møtt
401	Truls Gram og Eva Nissen	Truls Gram og Eva Nissen
402	Reidun Møyland og Kr.Stålerød	Ikke møtt
403	Arna K. og Jan Erik Pedersen	Arna K. og Jan Erik Pedersen
404	Kari Skaug	Ikke møtt (Nye eiere fra april: Ivarna og Leif Haugo)
Næringsdelen/Signo: Kari Gran.		Ikke møtt

Regnskapsfører: Maja Røed Lohne

Saksliste

1. Konstituering – valg av møteleder, referent og en til å undertegne protokollen

Følgende ble valgt:

Møteleder – Jan Erik Pedersen

Referent - Bjørn Aamodt

Underskrive protokollen - Eva Reitan i tillegg til leder og sekretær.

2. Årsberetning

Denne ble lest opp av møteleder. Han presiserte og kommenterte rutinene for drift gjennom året samt alt nødvendig dugnadsarbeid som er gjort.

Møylandsenteret ble rost for godt samarbeid.

Maja orienterte om oppgave med gjeld og kapital som alle har fått tilsendt.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent

3. Godkjenning av årsregnskap.

Det gjøres opp med et overskudd på kr. 86 142,42

Jan Erik kommenterte enkelte poster. Alt tatt til orientering.

Vedtak: Regnskapet ble godkjent med de kommentarer som framkom.

4. Gjennomgang av budsjettet

a) Styret foreslår at fellesutgiftene økes med 5 % fra og med 1.mars 2025.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) Godkjenning av budsjettet

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Forslag til nye vedtekter og ordensregler (se vedlegg som er sendt ut)

Leder kommenterte endringene. Dette ble tatt til orientering.

De nye vedtektene av januar 2025 erstatter tidligere vedtekter av 06.02.2014.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Valg

a) Valg av styre

Da nye vedtekter under sak 5 er vedtatt, ble valget som følger:

Styrets forslag:

Leder: Velges for 1 år av gangen. Jan-Erik Pedersen

Styremedlem: for 2 år (til 2027) Bjørn Aamodt

Styremedlem: for 1 år (til 2026) Truls Gram

Styremedlem: for 2 år (til 2027) Randi Årset *)

Styremedlem: Kari Gran (Repr. for Signo, til 2026)

Varamedlem: Solbjørg Moland 2 år (til 2027)

*) Går over fra varamedlem til fast medlem

Vedtak: Enstemmig som innstillingen

7. Diverse saker:

- Avtale og tegninger vedrørende bygging av gangvei/fortau langs Klokkerveien ble lagt fram og kommentert.

Sigbjørn Myhre var inhabil og fratrådte under behandlingen av sak 7.

Vedtak:

A. Tegningene ble tatt til etterretning. Det tas forbehold om små justeringer ved endelig opparbeidelse.

B. Forslag til avtaletekst ble enstemmig vedtatt.

8. Orientering om nye leilighetsbygg øst for vårt Sameie.

Sigbjørn la fram tegninger og orienterte.

Dette ble tatt til etterretning.


Jan Erik Pedersen
Leder


Eva Reitan
Årsmøtevalgt


Bjørn Aamodt
sekretær

Regnskapskontoret Stokke AS
Skogveien 2 B
3160 Stokke

Vår referanse:
1311250106

Vår saksbehandler:
Martine Skaara

Telefon:
938 06 116

Vår dato:
24.09.2025

Megleropplysninger på Andebu Sentrum 28 - gnr. 216, bnr. 197, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Annette Olsen Røren	Bertha Skjolds vei 11 B, 3150 Tolvsrød	17.01.1963

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

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Jan Erik Pedersen</i>	Tlf. <i>930 57 393</i>	E-post. <i>sameiet3.andebu@outlook.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>216</i>	Bnr. <i>197</i>	Snr. <i>3</i> Kommune <i>Sandefjord</i>
Sameiets org.nr:	<i>912339017</i>		
		Tomten er ☐ eiet ☒ festet	
Navn på bortfester:	<i>Sandefjord kommune</i>		
Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, hvem har sendt varselet?		<i>Kfr styreleder</i>	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		
Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. <i>Fremtind forsikring AS, 6741872</i>	
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		<i>Kfr styret</i>	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		
Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Følger med</i>		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		
Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr <i>Kfr styreleder</i>	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>jf Husordningsregler pkt 11.</i>			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? <i>Kfr styreleder</i>			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>1/A</i>					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? <i>sameiet har ikke lån</i>			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>49 701 pr måned. NB! dette er 10x festavg. + fellesgjeld</i>			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>304 989,95</i>	Seksjonens andel formue? Kr <i>124 785 pr 31/12/24</i>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>2825</i>	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>20 hver mnd</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>festavgift, rennende strøm + el, vann, varme, fellesgjeld, regnskap, tulle med banki, bregning, se også regnskap og kvittsjett.</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	<i>Kfr styret</i>	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>0,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:	<i>3,-</i>		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr <i>3000</i>	Kontonummer for betaling: <i>1503.25.45472</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: <i>11A</i>	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

25/ av strøm gulvvarme faktureres 2 ganger i året.

For Regnskapskontoret Stokke AS

Stokke 24/9/25
Sted, dato

Maja Kæd Lohne
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Martine Skaara

Martine Skaara
Eiendomsmegler MNEF / Kontorleder / Backoffice
martine.skaara@aktiv.no



Eiendomskart for eiendom 3907 - 216/197//3



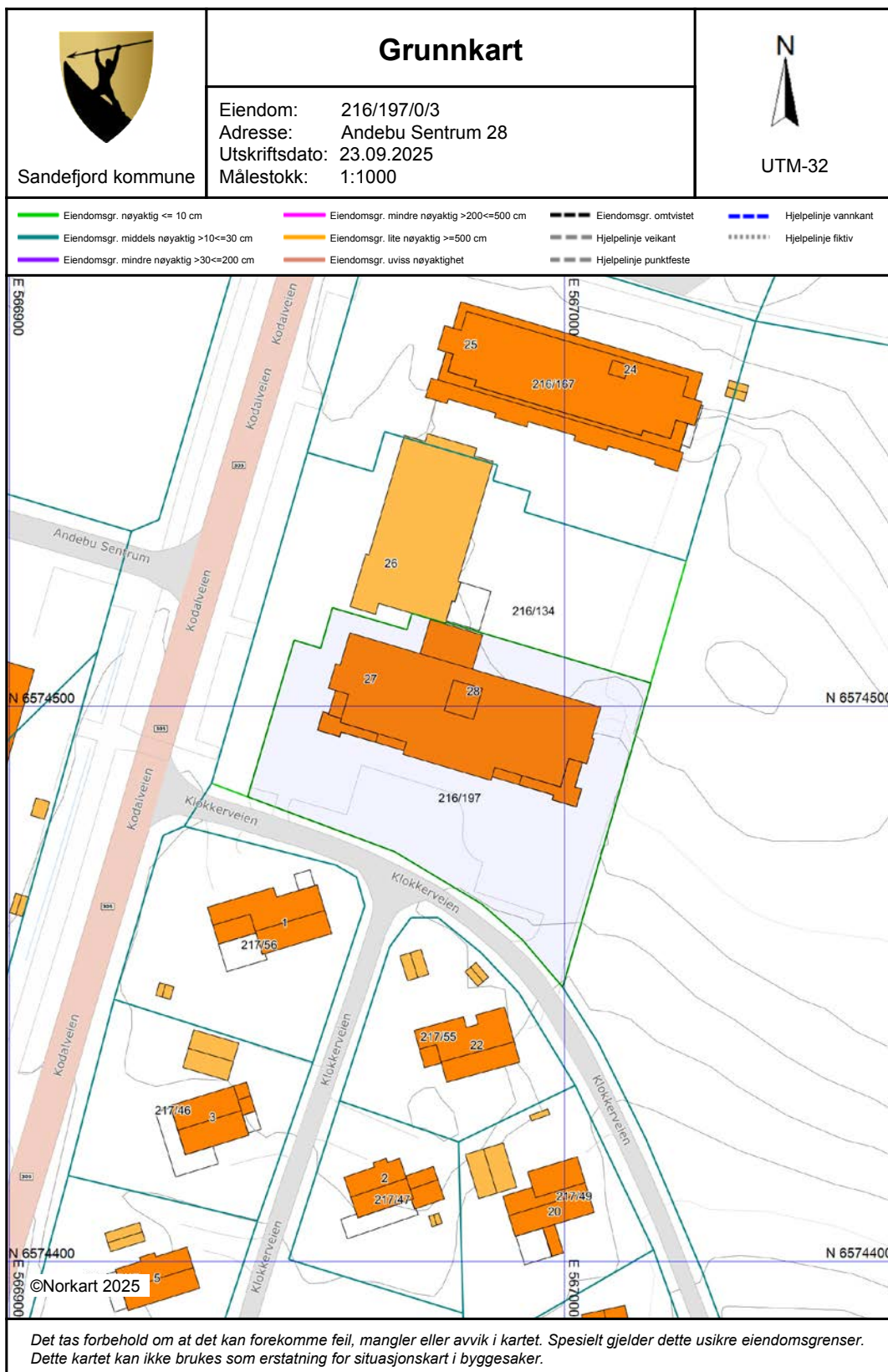
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

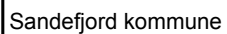
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 780,40 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6574484,305 Øst 566979,2250000001

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6574504,15	567015,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,04	
2	6574515,11	566978,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,49	
3	6574514,91	566978,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
4	6574516,71	566972,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	
5	6574513,76	566971,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,07	
6	6574517,71	566958,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,01	
7	6574510,43	566956,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	
8	6574511,88	566951,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
9	6574483,66	566942,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	29,44	
10	6574473,77	566969,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,26	
11	6574464,35	566985,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,29	
12	6574457,91	566992,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,74	
13	6574449,36	566999,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,23	





Eiendom: 216/197/0/3
Adresse: Andebu Sentrum 28
Dato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- Vannledning
 Overvannsledning
 Kum
 Hydrant
 Spillvannsledning
  Avløp felles
  Sluk

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



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

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 24.09.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	216	Bnr:	197	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Andebu Sentrum 28, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---

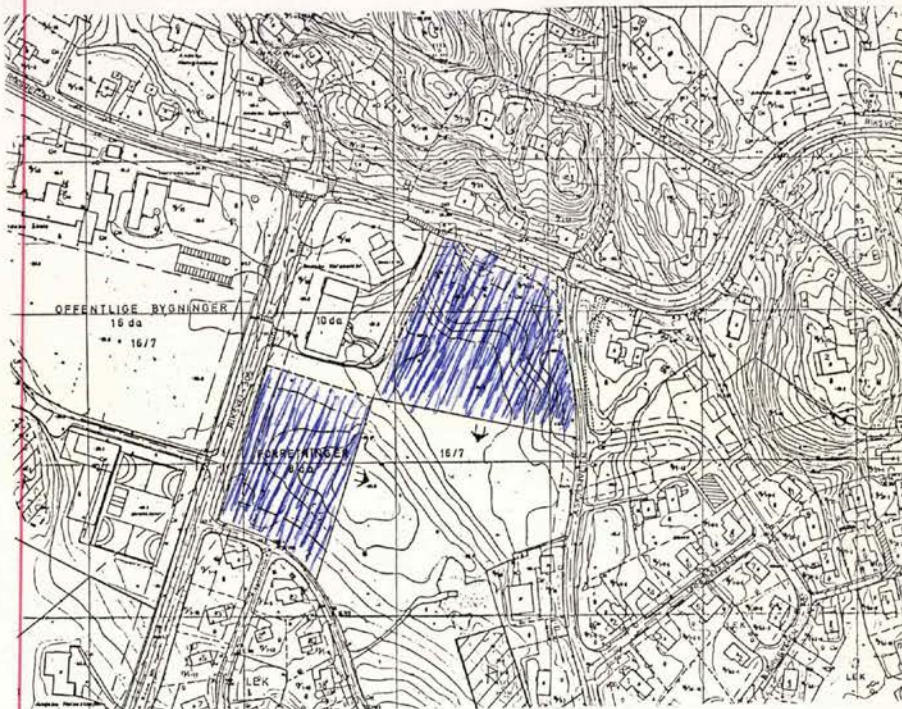
UTBYGGINGSAVTALE

mellom Karin Dahl Myhre som grunneier og
Andebu kommune v/ordføreren som fester.

Dagbok nr. 293/ 9000824/200
Tønsberg Byrett

29 FEB. 1988

Det er i dag ingått følgende avtale om utbygging på deler av Åsgård, gnr. 16 bnr. 7 i Andebu. Arealet som inngår i avtalen er vist skravert på nedenfornevnte kartutsnitt. Arealet er ikke endelig oppmålt, men er på ca. 20 dekar og inngår i reguleringsplanen for Andebu sentrum.



1. Den påstående låve erstattes med kr. 470.000,-. Beløpet betales i sin helhet innen 1 uke etter kontraktens underskrift. Ved betaling innen 1. mars 1988 beregnes ikke rentetillegg. Ved senere betaling tillegges 13,5 % rente p.a.
2. Låven blir frigitt straks ny låve er bygget og senest 1.6.89. Dersom kommunen tar låven/låvetomta i bruk betales leie tilsvarende festeavgift i henhold til denne avtale.
3. Arealet som avtalen omhandler skal benyttes i henhold til stadfestet reguleringsplan for området.
4. Andebu kommune fester arealet til en pris av 3,80 kr./m², beregnet etter 9,5 % av tomteverdien kr. 40.000,- pr. dekar. Festeavgiften er basert på vedtak i Andebu kommune 17.12.87, og er gjenstand for regulering hvert 10. år. Regulering skal da skje i samsvar med tomteverdien på reguleringstida, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

Dersom det ikke oppnås enighet om justering av festeavgiften ved forhandlingene, skal avgiften fastsettes ved et frivillig voldgiftsskjønn hvor partene velger hver sin representant og disse to igjen oppnevner oppmann.



Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.88. Festeavgiften betales forskuddsvis hvert års 2. januar.

Det betales festeavgift for den del av arealet etter hvert som det tas i bruk til forretningsformål og da fra inngåelsen av de respektive festekontrakter.

Ved oppdeling av arealet skal det tas hensyn til at driften av gjenværende areal til landbruksformål ikke vanskeliggjøres.

5. Andebu kommune har rett til frambortefeste. Forøvrig festes området på følgende vilkår:
1. Det tas hensyn til eksisterende drenering.
 2. Det går vannledning (privat) over området som sikres. Eventuelle skader eller nødvendig omlegging bekostes av utbyggeren.
 3. Overvann fra tomtene må ledes inn i hovedsystemet. Fester må sørge for å ta hånd om det overvann som naturlig renner inn på sin tomt. Bortfester er ikke ansvarlig for eventuell skade slikt overvann måtte medføre.
 4. Bortfester disponerer overflødig matjord på arealer som ikke er planlagt til grøntarealer.
 5. Eventuelle grunnerstatninger på bortfestet grunn tilfaller grunneieren. Arealet på tomte reduseres med tilsvarende justering av festeavgiften. Ulempeerstatninger tilfaller festeren.
 6. Alle gebyrer for tinglysning, målebrev, pantefrafall m.v. betales av festeren.
 6. Bortfester må ha beskjed innen 1.12. året før om arealer som skal tas i bruk, ellers må erstatning for avlingstap i de tilfeller arbeider settes igang før innhøstning er foretatt, erstattes i h.t. herredsagronomens fastsettelse.
 7. Det bør ikke bli inneklemt teiger. I tilfelle må disse legges inntil de tomtene som de naturlig hører til. Når arealene blir ferdig utbygget skal det følgelig betales festeavgift for hele arealet.
 8. Juridisk bistand som grunneieren har hatt i forbindelse med forhandlinger om denne avtale dekkes av Andebu kommune.
 9. Denne avtale/festekontrakt tinglyses. Avtalen skal ikke anmerkes som hefte på enkelttomtene som kommunen skal feste i det området som denne avtalen omfatter. Avtalen gjelder til området er bygget ut og kan da slettes i det det da vil foreligge tinglyste festekontrakter for enkelttomtene.

Riktig gjenspart bekrefte.

ANDEBU KOMMUNE

Andebu, 25. februar 1988

Karin Dahl Myhre
Karin Dahl Myhre
grunneier

Til vitnerlighet:

Sigbjørn Myhre
Sigbjørn Myhre

ANDEBU KOMMUNE

Jan Vestby
Jan Vestby
ordfører

Nils Grytnes
Nils Grytnes

Andebu kommune
Andebu sentrum 1
3158 AndebuDoknr: 37368 Tinglyst: 19.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Org.nr. 00964952078

FESTEKONTRAKT

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunenavn	gnr.	bnr.	Festenr.	underfestenr.
0719	Andebu	16	134		
Beskaffenhets: ☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd		Bruk av grunn: Senterområde (Tomteverdi 272.635,-)			

2. Bortfestes av	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn
210351 [redacted]	Karin M. Dahl Myhre
240554 [redacted]	Sigbjørn Myhre

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
964952078	Andebu kommune	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 163.581,- (Festeavgiften reguleres første gang pr. 01.01.2018)

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra dato
99	01.01.1988

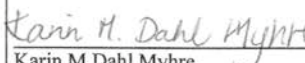
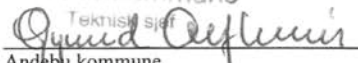
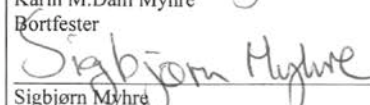
6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet. Krav på festeavgift er tvangsgrunnlag for utlegg.

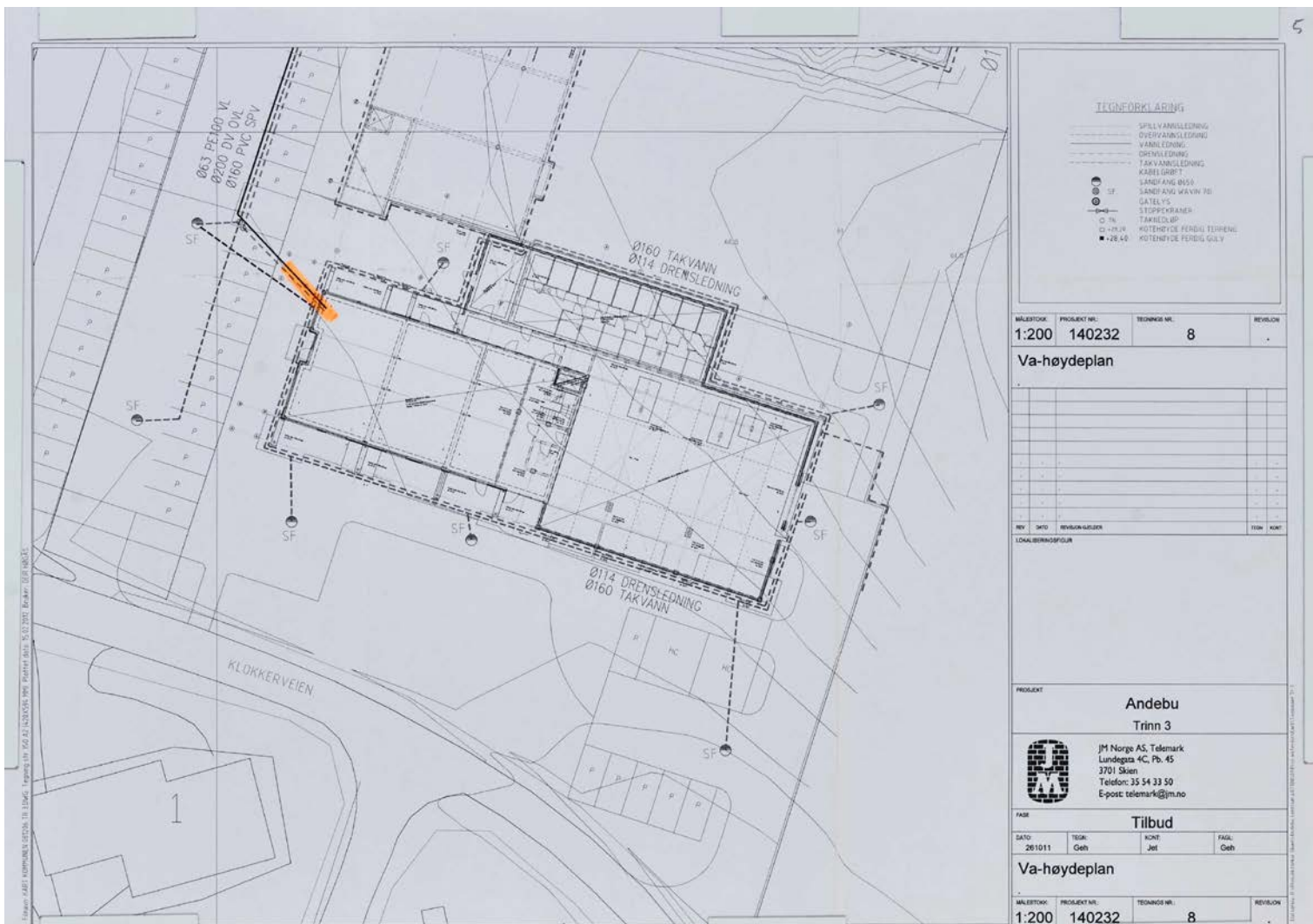
7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1 Særvilkår: Andebu kommune fester arealet fra 15.11.2008 beregnet etter 6% av en grunnverdi på kr. 550,- pr.m². Festeavgiften er basert på vedtak i Andebu kommune 17.12.87 med regulering i 2008 og er gjenstand for ny regulering hvert 10 år, første gang 01.01.2018. Regulering skal da skje i samsvar med tomteverdien på reguleringstida, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomte med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.
7.2 Rettigheter: - Andebu kommune har rett til fremfeste. - Kommunen, Elverket og Televerket har rett til å føre fram og vedlikeholde tekniske installasjoner over eiendommen.

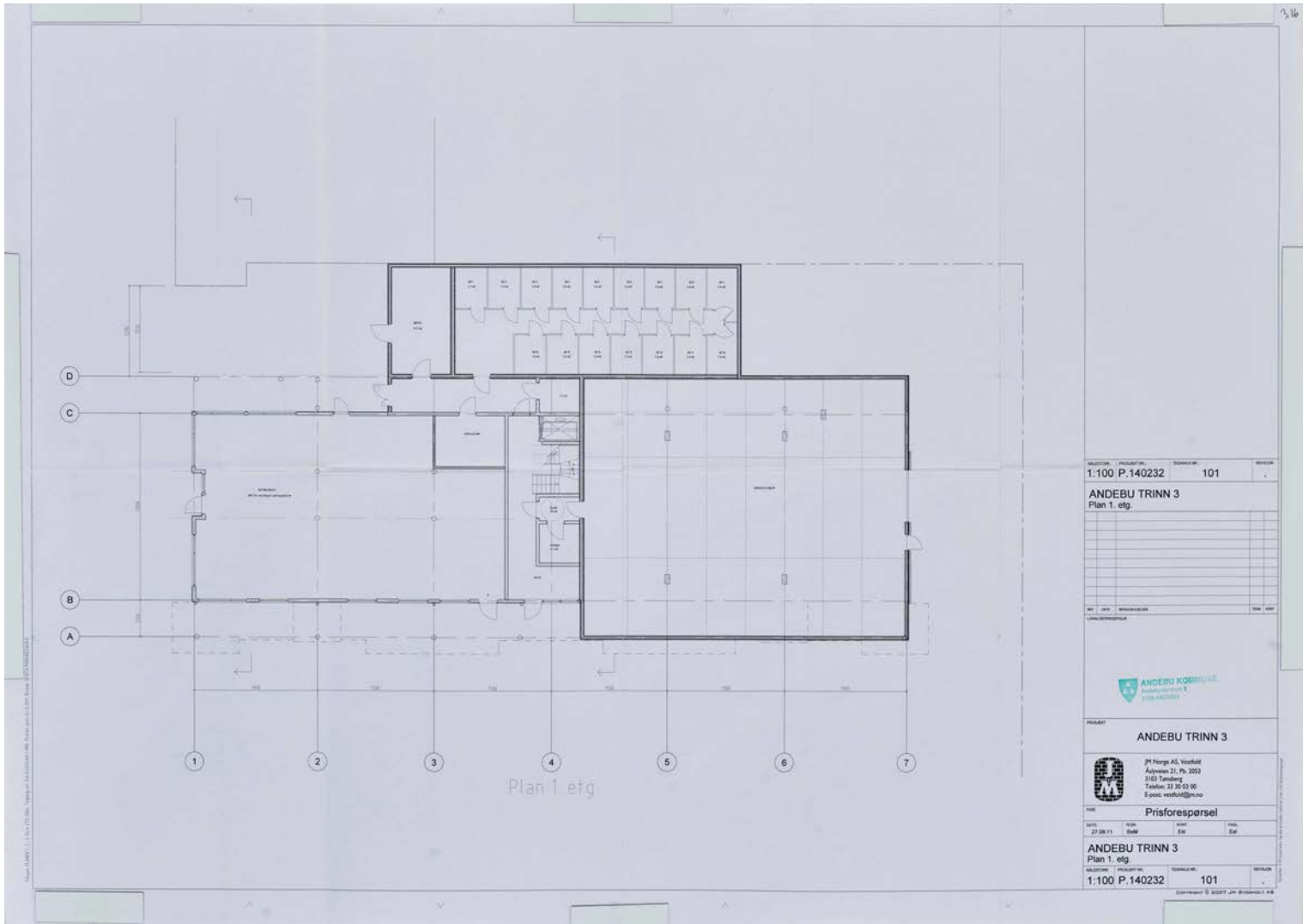
Sideunderskrift, side 1 av 2	
Fester <i>[Signature]</i> Teknisk sjef	Bortfester <i>[Signature]</i> Karin Dahl Myhre

8. Rettigheter og vilkår					
(Opplysninger som ikke skal tinglyses)					
8.1 Festeavgift Festeavgiften for perioden 15.11 – 31.12.08 forfaller til betaling 15.12.08. Festeavgiften skal reguleres første gang med virkning fra 01.01.2018, deretter kan regulering av festeavgiften skje hvert tiende år. Dersom det ikke oppnås enighet om justering av festeavgiften ved forhandlinger, skal avgiften fastsettes ved et frivillig voldgiftsskjønn hvor partene velger hver sin representant og disse to igjen oppnevner oppmann. Festeavgiften betales forskuddsvis hvert års 2.januar.					
8.2 Andre vilkår Det tas hensyn til eksisterende drenering. Det går privat vannledning over området som må sikres/legges om. Eventuelle skader eller nødvendig omlegging bekostes av utbyggeren. Overvann fra tomtene må ledes inn i hovedsystemet. Festeren må sørge for å ta hånd om overvann som renner naturlig inn på sin tomt. Bortfester er ikke ansvarlig for eventuell skade slikt overvann måtte medføre. Bortfester disponerer overflødig matjord på arealer som ikke er planlagt til grøntarealer. Eventuelle grunntatninger på bortfestet grunn tilfaller grunneieren. Arealet på tomte reduseres tilsvarende justering av festeavgiften. Ulempestatninger tilfaller festeren. Alle gebyrer for tinglysning, målebrev, pantefrafall m.v. betales av festeren. Parsellen bortfestes fri for pengeheftelser og kan senere ikke pantsettes så lenge denne festekontrakt gjelder.					
8.3 Andre avtaler For øvrig vises til avtale mellom grunneier og kommune av 19.11.2006 vedrørende utbygging av gnr.16 bnr.134.					
Festets beliggenhet Andebu sentrum		Eiendommens navn Gnr. 16 bnr. 134			
Kartforretning/målebrev datert	Areal m ²	Koord.syst.	Kartplate	X-koordinat	Y-koordinat
21.11.2002 / 10.12.2002		N6048-3		145333	-30855
20.12.2007 / 28.01.2008	4957	Euref 89	UTM Sone 32	6574516	566986

Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer.

9. Underskrifter, side 2 av 2			
Sted	Dato	Sted	Dato
Andebu	16.12.2008	Andebu	16.12.2008
 Karin M. Dahl Myhre Bortfester		 Gunnar Oeflun Andebu kommune Fester	
 Sigbjørn Myhre Bortfester			





1:100 P.140232 101

ANDEBU TRINN 3
Plan 1. etg



ANDEBU TRINN 3

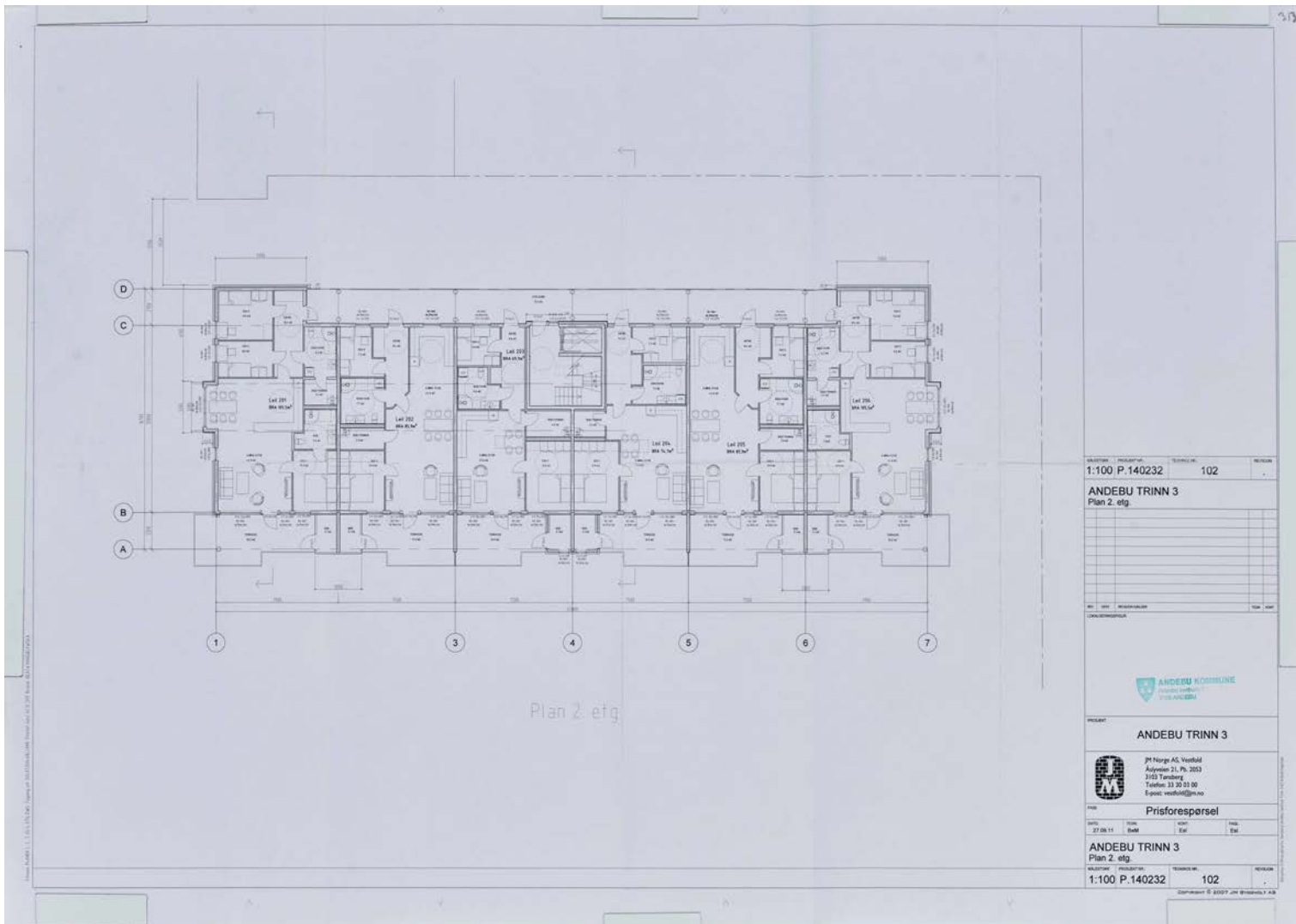
Prisforespersel

JH Norge AS, Vestfold
Adressen 21, Pb. 303
3103 Tandberg
Telefon: 33 30 03 00
E-post: vestfold@jhn.no

ANDEBU TRINN 3
Plan 1. etg

1:100 P.140232 101

Copyright © 2007 JH Norge AS



1:100 P.140232 102

ANDEBU TRINN 3
Plan 2. etg

REVISJON

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

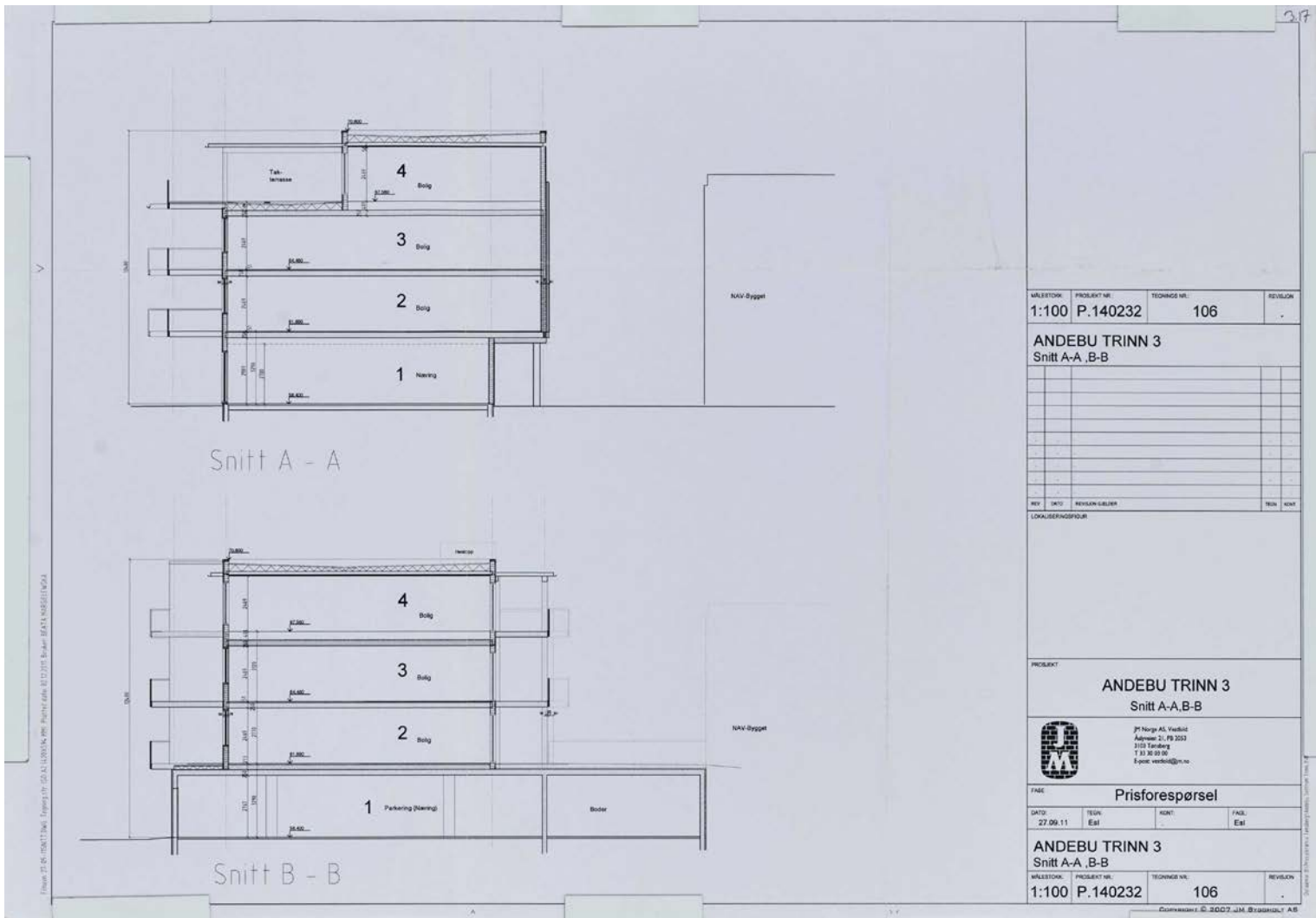
ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3

ANDEBU TRINN 3



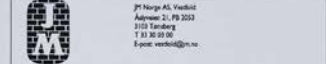
SKALA	PROJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:100	P.140232	106	-

ANDEBU TRINN 3
Snitt A-A, B-B

REV.	DATO	REVISJON GRUNN	TEK.	KONT.

LOKALISERINGSPÅR

PROJEKT
ANDEBU TRINN 3
Snitt A-A, B-B



PRISFORESPØRSEL

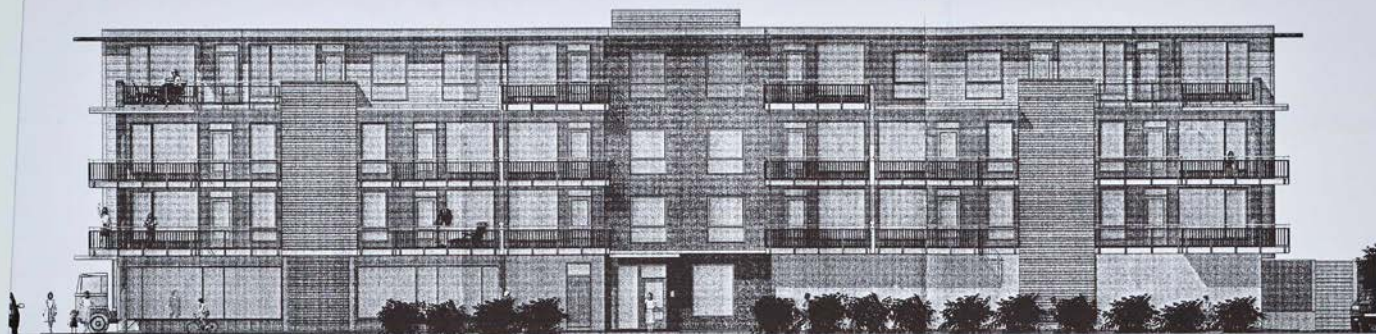
DATO	TEK.	KONT.	FAB.
27.09.11	Est		Est

ANDEBU TRINN 3
Snitt A-A, B-B

SKALA	PROJEKT NR.	TEGNINGS NR.	REVISJON
1:100	P.140232	106	-

Copyright © 2007 J.M. STRANDHOLM AS





FASADE MOT SYD



ANDEBU KOMMUNE
Andebu sentrum 1
3159 ANDEBU

E5

REV	SKT	REVOLVER LØSING	TID	100
PROJEKT: TOSKID 100-001				
Andebu Sentrum Byggetrinn 3				
Fasade Syd og Vest				
DR: 28.06.11	TID: 100	100% FES	100% E5	
1:100	Rammesøknad	P.140232	105	

Byggholt
Oslo Vestfold Grenland Bergen Stavanger

Copyright © 2007 JM Byggholt AS



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Andebu Sentrum 28, 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

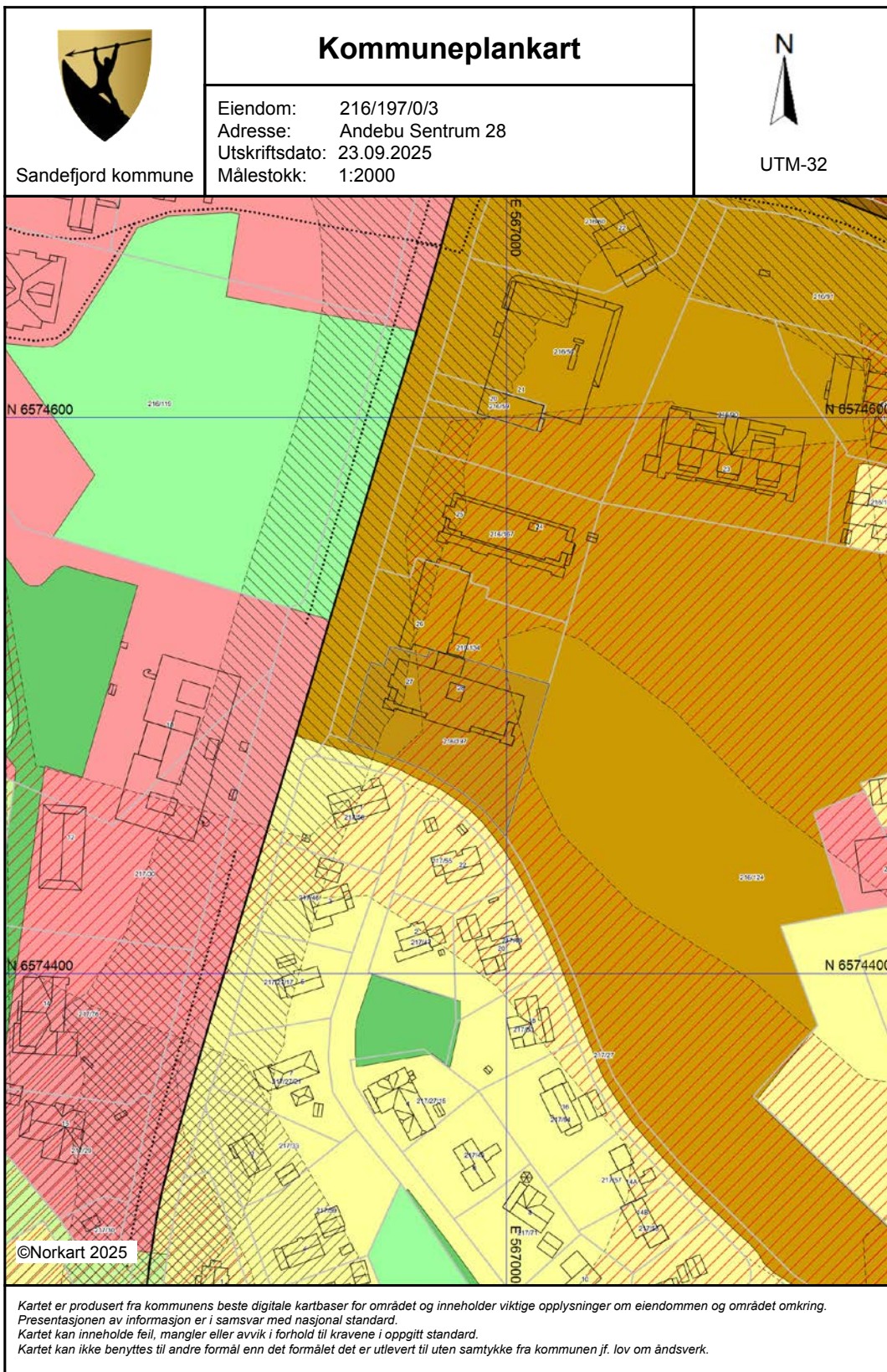
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	446 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	2 780 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	BS	
	Delareal	1 822 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20210011
Navn	Andebu sentrumsområde sør
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.10.2023
Delarealer	Delareal 89 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn o_SVT9
	Delareal 10 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn o_SVT6
	Delareal 208 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_SF5
	Delareal 20 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn o_SKV2
Id	19860015
Navn	Andebu sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1986
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/15_G.pdf
Delarealer	Delareal 2 453 m ²
	Formål Forretning/Kontor



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDEBU SENTRUM, ANDEBU KOMUNE

§ 1

Områdets begrensning er på planen vist med grov stiplet strek. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealet brukes til:

1. Bygeområder
2. Friområder
3. Trafikkområder
4. Landbruksområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1 . Areal for småhusbebyggelse

- a) Tomtene skal bebygges med frittliggende boliger med tilhørende garasjer (carport).
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor bygge- og siktlinjer.
- c) Bebygd areal (BYA) beregnes i henhold til Norsk Standard 3940 og kan maksimalt dekke inntil 25% av tomtas nettoareal.
- d) Garasjer (eller carport) skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan det faste utvalget for plansaker tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense, men innenfor byggelinjen. Ingen bygningsdel (gesims o.l.) må røpe ut over nabogrense. Garasje (carport)- og garasjeplassering – skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bebygges senere.
- e) Avkjørsler skal være mest mulig trafikksikre, oversiktlige og horisontale 15 m fra veikant.
- f) Det må skaffes oppstillingsplasser til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje.
- g) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkelen fastsettes av det faste utvalget for plansaker. Høyden fra planart terreng til mønet må ikke overstige 8 meter.

Pkt. c endret etter vedtak i teknisk utvalg 23.01.01 sak 04/01.

2 Areal for konsentrert bebyggelse, Skjeggørødsvingen Borettslag

- a) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller bygges sammen med boligene.
Garasjene skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkel fastsettes av det faste utvalget for plansaker.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan det faste utvalget for plansaker forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for området.

Bebyggelsen må vise adkomstveier, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker o.l.

e)

3. Areal for konsentrert bebyggelse B.1.

a) Bebyggelse kan oppføres inntil 4 etasjer og skal fortrinnsvis bygges som

terrasseleiligheter som følger terrenget iskrå lia.

Bebygget areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1garasje samt plass for oppstilling av minst 1bil.

Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller bygges sammen med boligene.

Garasjene skal tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan det faste utvalget for plansaker forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for området. Bebyggelsen må vise adkomstveier, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker o.l.

d) Terrasseleilighetene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av det faste utvalget for plansaker.

4. Areal for konsentrert bebyggelse B.2. Klokkeåsen

Bebygd areal- inkl. garasje - må ikke overstige 25% av tomtens areal.

Det tillates kun bygninger i 1etasje med mønehøyde maks 5 meter over planert terrengs

gjennomsnittsnivå. Før tomt kan bebygges må det fremmes en bebyggelsesplan hvor

Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 «Retningslinjer for veitrafikkstøy-planlegging etter

bygningsloven» legges til grunn. Bebyggelsesplanen må behandles i samsvar med plan- og

bygningslovens bestemmelser.

5. Areal for konsentrert bebyggelse B 3, Trollstien 13 (vedtatt ved mindre endring 09.04.2014 (sak 040/14))

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer.
- Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m og gesimshøyde ikke over 8,0 m.
- Bebygd areal skal ikke overstige 28 % av tomtearealet.
- For hver boenhet skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass, hvorav 1 plass skal være i felles garasjeanlegg.
- Garasjeanlegget tillates oppført i 2 etasjer med saltak. Takvinkel skal være tilsvarende takvinkel på boligbygning og mønehøyden skal ikke overstige 7,2 m.
- 2. etg tillates innredet men ikke til rom for varig opphold for personer.
- Garasjeanlegg tillates oppført inntil fjellskjæring i vest.

Ved søknad om igangsettelse skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser adkomstveier, terrengbehandling (nytt og gammelt terreng), plassering av garasje, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og opparbeidelse av disse, lekearealer, gangarealer, støttemurer, gjerder, høyder, plassering av avfallsbeholdere, evt. støyskjermer og vegetasjon (ny og eksisterende).

6. Byggeområder for allmennyttige formål, C 1

Byggeområdet skal kun nyttes for omsorgsboliger og andre funksjonshemmede som har behov for bolig nær sentrum. Bebygget areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

7 Byggeområder for alle offentlige bygninger

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

8 Byggeområder for forretningsbebyggelse

- a) Forretningsbygg skal oppføres i det området som er vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer + sokkeletasje der forholdene ligger til rette for dette. Det faste utvalget for plansaker kan tillate at 2. etasje innredes til kontor eller boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- b) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter det faste utvalget for plansaker's skjønn.
- c) Området fra bebyggelsen mot riksvei 305 skal ikke benyttes til parkering. Dette området skal opparbeides parkmessig.

9 Areal for blokkbebyggelse på Kolletunet gbnr. 16/ 166

- a) Eiendommen kan bebygges med boligblokker i maksimalt 4 etasjer.
Bebygd areal (BYA) kan maksimalt dekke inntil 40 % av tomtas nettoareal.
- b) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 74,3 som er lik toppen av kollen på friområdet like ved eiendommen.
- c) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser som tilsammen skal utgjøre 1,5 P-plass per leilighet. Garasjene bygges i rekke med inntil 4 enheter og med en biloppstillingsplass mellom garasjene. Garasjene kan ikke ha vinduer i vegg som vender mot kommunal vei. Skade på garasje som følge av kommunalt veivedlikehold erstattes ikke av kommunen.
- d) Adkomst til eiendommene med bil skal skje fra Skjeggerødveien med kun en avkjørsel som skal være i henhold til bestemmelsenes § 2 pkt. 1, e.
- e) Bygningene utenom garasjer, skal ha valmet tak med takvinkel på 15 grader.

§ 3

Friområder

- a) I de regulerte friområder kan det faste utvalget for plansaker tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett.
- b) Lekeplasser kan, hvis påkrevet av trafikkmessige grunner, innhegnes med nødvendig gjerde.

Trafikkområder

- a) Innenfor regulerte trafikkområder tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som ikke har direkte tilknytning til trafikktekniske formål.
- b) Direkte avkjørsel fra riksveg tillates ikke med unntak av de som er vist i planen.
- c) Mellom frisktlinjer og veg i kryss og kurver skal det ikke oppsettes gjerder, beplantning eller andre anlegg som er til hinder eller ulempe for trafikken.
Gjerde høyde inkl. sokkel, må ikke overstige 80 cm.
Stakittgjerder e.l. innenfor frisktsonene må ikke overstige 50 cm.
- d) Trafo, kiosker og stolper søkes plassert så diskret som mulig.
Kommunen EL-verket og Televerket har rett til å plassere og å føre frem de installasjoner som er nødvendig for strømføring og telefon.
- e) Der forholdene ligger til rette for dette kan, det opparbeides gjesteparkeringsplasser.

§ 4

- a) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven med forskrifter .
- b) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplan eller dennes bestemmelser .
- c) Når særlige grunner taler for det, kan mindre endringer i reguleringsplan og bestemmelser tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av bygningsloven med forskrifter .



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Andebu Sentrum 28
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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