



aktiv.

Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU

**Innbydende 2-roms leilighet med
god planløsning, garasjeplass i
rekke**



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

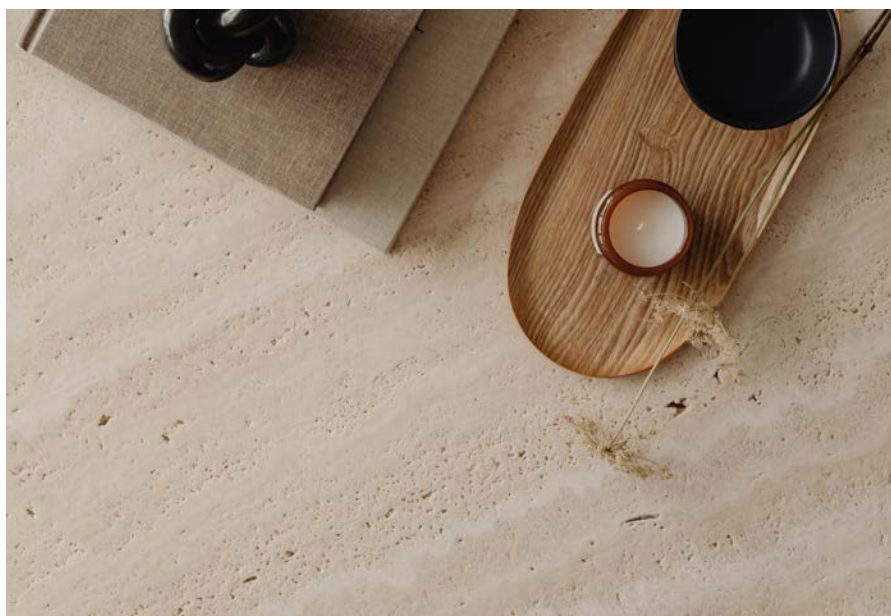
Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Felleskostn.: Kr 1 600,-
Selger: Trond Mailund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 61/80 kvm
Tomtstr.: 7508.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 198
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1311260031

Er dette ditt nye hjem?

Velkommen til en flott leilighet i Skjeggerødtunet 35 i Andebu, perfekt for nyetablerte, par eller enslige. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med nærhet til skog og mark som gir fantastiske turmuligheter. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 61 m². Bygget i 2011, den har en moderne standard med parkettgulv og malte vegger. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom. Kjøkkenet er oppgradert med induksjonstopp i 2021. Med utgang fra kjøkkenet finner man altan på 6 m², perfekt for å nyte solrike dager. Det er også en utvendig bod på 3,4 m² og garasje i rekke med plass til en bil.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
byggteginger	101
Ferdigattest /midl. brukstillatelse	105
Vei, vann og avløp	110
kart	112
Boligopplysninger USBL	115
Årsmøte protokoll 2025	117
Vedtekter	137
Husordensregler	140
Kommunale gebyrer	142
Nabolagsprofil	144
Ledningskart	147
Reguleringsplan	148
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 6 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, entré

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje**Ikke målbare arealer**

Areal ved lav himlingshøyde er på loftet der det er lagt gulv. Gulvarealet er på 14 Kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Det foreligger godkjente byggetegninger. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Hovedetasje:

- Entre 3,8m²

- Stue/kjøkken 36,8m²
- Soverom 12,1m²
- Bad 4,5m²
- Vaskerom 2,1m²

Annet:

- Utvendig bod 3,4m²
- Garasje 16m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7508.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Eiendommen er for det meste asfaltert med noen stender hvor det er plen rundt husene.

Tomtegrensen er nøyaktig og alle bygningene ligger innenfor grensen.

Beliggenhet

Landlig og familievennlig beliggenhet - med nærhet til alt du trenger.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Andebu. Fra boligen er det kort vei til daglige servicetilbud i Andebu sentrum, med blant annet dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetilbud. Det er også kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

For den naturglade byr området på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt, med turstier, lysløyper og skogsområder rett i nærheten. Det er også kort vei til badevann, skiløyper og rekreasjonsområder som Håskén, Kodal og Presteseter - med muligheter for både ski, sykkel og fotturer. Området har også flere idretts- og fritidstilbud gjennom lokale lag og foreninger.

Det er kollektivforbindelser i området, og kort kjøretid til både Tønsberg og Sandefjord sentrum og andre nærliggende byer i Vestfold. Herfra har man også enkel tilgang til togforbindelser, flyplass og hovedveinett.

Beliggenheten kombinerer landlig sjarm med moderne komfort, og gir en flott ramme for en aktiv og trygg hverdag - enten du ønsker deg roligere omgivelser, eller ser etter et godt nabolag med nærhet til natur og fellesskap.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Flåtten syd (Linje 124) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon ca. 19 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil.

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt boddør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan på 6 m² med utgang fra kjøkken.

Terrassebord og bjelker er i trykkipregnet tre.

Stående rekkverk med høyde på 1 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

GARASJE

Garasje oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning på støpt ringmur. Gulvet i garasjen er belagt med asfalt. Garasjen har leddport i metall med portåpner.

Takkonstruksjonen er utført som pultak. Undertaket er av forenklet type, og tekkingen

består av betongtakstein. Det er installert belysning og stikkontakt i garasjen.

Det presiseres at garasjen ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Bygget er kun kort besiktiget fra tilgjengelige flater. Det ble observert skader og tegn til fuktoppsug i nedre del av gipsplater på vegg mot nabogarasje. Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret ved behov.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert enkelte fuktskjolder på undertaket, hvor flere fremstod som tørre på befaringsdagen. Ved fuktmåling over pipen ble det registrert forhøyede fuktverdier, samt i undertak av gips (se bilder for lokasjon). Det ble også registrert skade i gipsplaten i området hvor fuktigheten ble målt. I nærheten av området med registrert fuktighet ved pipen ble det også observert noe mugg- og soppvekst.

Eier opplyser at registrert fukt rundt pipen er videreformidlet til styret i sameiet. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller skader i undertaket og gipsplaten.

Det kan også være aktuelt å montere ventil/ventiler i yttervegg for å forbedre ventilasjonen.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, økt risiko for mugg- og soppvekst, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Vinduer

Det er registrert at det mangler propper over festehullene på innsiden av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres propper over festehullene på innsiden av vinduene for å oppnå et estetisk tilfredsstillende resultat. Manglende propper medfører ingen funksjonell risiko, men gir et mindre pent utseende.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdøren og boddøren tar i karm ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskeligere å åpne eller lukke.

Det er registrert overflateskader på karmen til balkongdøren.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren og boddøren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Overflateskader på karmen til balkongdøren bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Underliggende membran er ikke videre vurdert en alder da den er tildekket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på underliggende membran.

Normal tid før utskifting av underliggende membran er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Tekkingen begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Når altanen blir eldre, øker risikoen for lekkasjer. Hvis vann trenger inn, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen under altanen, noe som kan bli kostbart å utbedre.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Eier informerer om at dette er under utarbeidelse og vil bli fremlagt under styremøte i mai.

Opplysningene nedenfor er gitt av eier og er ikke nærmere kontrollert eller verifisert av takstmann.

Eier opplyser at enkelte utvendige forhold som berører bygningen ligger under sameiets ansvar. Det opplyses at det etter vinterperioder med frost normalt skiftes mellom ca. 5–17 takstein årlig.

Videre opplyser eier at gavlautstikket på bygget har hatt noe sig. Ifølge eier har utbygger tidligere vært og foretatt utbedringer av forholdet ved 2–3 anledninger.

Eier opplyser også at bygningen beveger seg noe i perioder med tele i grunnen. Dette skal blant annet ha gitt utslag i bevegelser i fugemasse mellom vegg og pipe, samt mellom benkeplate og vegg.

Forholdene er ikke nærmere vurdert som en del av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Manglende dokumentasjon og plan for vedlikehold medfører usikkerhet rundt byggets tilstand, og kan føre til økt risiko for skader på felleskonstruksjoner, som for eksempel yttertak, gavl, og grunnmur, samt økte utgifter for sameiet på sikt.

Opplysninger gitt av eier er ikke kontrollert eller verifisert, og det anbefales at sameiet følger opp forholdene som er nevnt, spesielt gjentakende utskifting av takstein, sig i gavl og bevegelser i konstruksjonen ved tele.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert en del overflatehakk og riper i parkettgulvet, samt knirk i gangen.

På soverommet er det observert noen svarte striper i taket, etter at det har vært plassert gjenstander eller utstyr oppå garderobeskapene.

Det er også enkelte små merker i veggene, samt fugemasse som har sluppet mellom vegg og pipe.

I tillegg går gulvlisten ikke helt ned til gulvet rundt pipen. Det er også registrert taklist som glier noe, samt taklister som ikke ligger helt oppunder taket.

Konsekvens/tiltak: Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk og estetisk karakter, og har begrenset betydning for bygningsdelenes funksjon. Avvikene kan likevel påvirke det visuelle inntrykket av overflater og detaljer i boligen.

Eventuelle tiltak vil primært være av estetisk karakter og kan utføres ved behov eller ønske om forbedret overflatefinish. Dette kan eksempelvis omfatte overflatebehandling av vegger og himling, justering eller etterfesting av listverk, fornyelse av fugemasse samt eventuelle lokale utbedringer av gulvoverflater.

Knirk i gulv er ikke noe man må utbedre, men kjøper må selv vurdere om dette ønskes utbedret.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert enkelte små hakk skader på dørene.

Konsekvens/tiltak: Slitasje på dørkarmen og øvrige dører vurderes som kosmetisk, og tiltak overlates til kjøpers egen vurdering. Konsekvensen av å ikke utbedre er kun estetisk, og det medfører ingen funksjonell risiko.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert noe høydeforskjell på flisleggingen mellom veggene.

Det er også registrert noe oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak.

Det er observert en skadet flis ned mot gulvet ved toalettet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene.

Skadet flis ved gulvet vurderes som et estetisk avvik og trenger ikke å skiftes, men utskifting kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

Høydeforskjell på flisleggingen anses som et estetisk avvik uten funksjonell betydning, men bør utbedres ved eventuell fremtidig rehabilitering for å oppnå et jevnere resultat.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Under baderomsinnredningen mangler det noe flis mot membranen, og flisen som er lagt inntil membranen er grovkappet.

Det er lagt ny silikon i dusjsonen mot den ene veggen, men denne er utført noe grovt.

Konsekvens/tiltak: Det bør flislegges korrekt mot membran under baderomsinnredningen, eventuelt bygges en kasse rundt røropplegget for et bedre estetisk uttrykk, selv om dette har liten eller ingen teknisk betydning.

Silikonfugen i dusjsonen bør utføres på nytt for å oppnå bedre tetting og et mer estetisk resultat, slik at risikoen for vanninntrengning og følgeskader reduseres.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke registrert synlig membran nedi sluket, men det er påvist banemembran under baderomsinnredningen.

Under baderomsinnredningen kommer det flere rør opp gjennom en "membransluse". Det er imidlertid ingen tetting mellom rørene og "membranslusen" i toppen, slik at eventuelt lekkasjevann fra baderomsinnredningen kan ledes ned på innsiden av membranen.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år.

Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende

konstruksjoner. Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det bør utføres fagmessig tetting mellom membran og rør under baderomsinnredningen for å hindre at lekkasjevann ledes ned på innsiden av membranen.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon og føre til vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for at membranen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er registrert skadet gips på veggen bak vaskemaskinen, ved en gammel rørgjennomføring for vann til vaskemaskin. Vannet ble lagt om i 2015, etter at det tidligere var problemer med stillestående vann i røret til vaskemaskinen som lå i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak: Skadet gips på veggen bak vaskemaskinen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller muggutvikling.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre at mindre mengder vann kan bli liggende i enkelte områder av gulvet etter bruk, uten at det har funksjonell eller fuktsikkerhetsmessig betydning slik vaskerommet er utformet i dag.

2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin

vannnettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert noe gliper i skjøt av benkeplate, samt noe oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres gliper i skjøten på benkeplaten og skiftes ut oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate.

Dette for å hindre fuktinntrenging som kan føre til skader på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren går kun opp på loftet og avsluttes der, i stedet for å føres helt ut av bygningen. Dette kan medføre redusert funksjon og risiko for fuktproblemer på loftet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å føre avtrekket fra kjøkkenventilatoren helt ut av bygningen, enten gjennom tak eller yttervegg, for å unngå opphopning av fukt og redusert ventilasjonsfunksjon på loftet.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader og dårlig inneklime på loftet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Normal tid før utskifting av vannledning av PE/PEX er 25-75.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

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

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. På loftet er avløpsluftingen avsluttet med et blindlokk, noe som ikke er en tilfredsstillende løsning for lufting av avløpsanlegget.

Under befaringen ble det registrert lyder i toalettet hver gang beboerne i etasjen under benyttet sitt toalett.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å føre avløpslufteringen opp til luftehatten i taket for å sikre tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer i dag, men jevnlig kontroll bør gjennomføres siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvensen av mangelfull lufting og økt alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt, noe som kan føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og betydelige reparasjonskostnader dersom skader ikke oppdages i tide.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

TG3

2. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Eier opplyser at det skal være lagt opp strøm i yttervegg for eventuell installasjon av elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk vifte eller mekanisk avtrekk må monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert synlige tegn til avvik i branncelleinndelingen, se vedlagt bilde. Her skulle gipsen gått helt inn til gipsen på veggen, men i stedet går den til kledningen på yttervegg. Dette er et avvik i branncelleinndelingen.

Eier opplyser at bygget er utført med radonsperre i grunn.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. vet du om der er eller har vært vannlekasje eller andre type feil eller skader på tak, yttervegg, vindu, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Lekkasje rundt pipehals, se tilstandsrapport. Har meldt fra til styret.

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

- ja, kortslutning i strømboks utenfor leiligheten. Ordnet av elektriker.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggs bygninger?

- ja, garasje

Innhold

Leiligheten ligger i 2. Etasje og inneholder følgende rom som: Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og entré

Utgang fra kjøkken finner man altan på 6 kvm.

1. Etasje: har man utvendig bod

Garasjeplass i rekke.

Standard

Velkommen til denne fine leiligheten som man finner i 2. etasje i et rolig og sentralt område i Andebu.

Leiligheten har et funksjonelt kjøkken med stilren innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre som gir et varmt og naturlig preg. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (fra 2021) og stekeovn, noe som legger til rette for en praktisk hverdag. Kjøkkenventilator har avtrekk til loft.

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulv samt malt himling, noe som bidrar til en behagelig komfort. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjløsning med dusjvegger i hjørne. Badet har mekanisk avtrekk

via elektrisk styrt vifte.

Leiligheten har i tillegg et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Rommet har malte plater på veggene, malt himling og vinylbelegg på gulvet. Vannopplegget ble lagt om i 2015. Det er tilrettelagt for eventuell installasjon av elektrisk vifte i yttervegg.

Boligen inneholder ett soverom med plass til seng og garderobeløsning. På godkjente byggttegninger fra kommunen viser det at det tidligere har vært et 2. soverom, der hvor spisestuen er i dag. Så her er det muligheter til å lage seg et soverom nr 2.

Innvendig fremstår leiligheten med gjennomgående overflater bestående av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling, noe som gir et helhetlig og lettstelt uttrykk.

Det er planlagt å ha et årsmøte 7. mai, da skal det avgjøres om styret skal ta over alt utvendig vedlikehold på hele plassen. Hvis dette blir vedtatt vil felleskostandene øke en del. Hvor mye dette blir vil bli bestemt på årsmøtet. Kjøper må ta høyde for økte felleskostnader.

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

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Det er foretatt utskifting av innerdører. Videre er det etablert loftsluke og lagt gulv på deler av loftet.

2021:

- induksjonstopp

2020:

- Varmepumpe ble montert

2015:

- Vannrør ble lagt synlig inne på vaskerom bort til vaskemaskin grunnet problemer med

frost i rør.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Ble det montert markise

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er ikke inkludert i felleskostander, og må derfor ordnes selv.

Parkering

Garasjeplass i rekke med plass til 1 bil.

Det er lov å motere el-billander, men dette må skje på egen plass og kobles på egen regning.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 47743793

Radonmåling

Eier opplyser at bygget er utført med radonsperre i grunn. Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, Eier har serviceavtale på varmepumpen annet hvert år..

Elektriske varmekabler er installert på badet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Denne boligen har ikke bestilt norgespris. Så ny eier står fritt til å velge om de ønsker dette eller ikke.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 832 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 834 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 908 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 711 152 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 844 609 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

61/2232

Felleskostnader inkluderer

- Vedlikehold: 200 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 400 kr i måneden (driftskostnader, bygg forsikring, strøm fellesareal, honorarer, andre påløpede kostnader, brøyting)

Utgifter til brøyting er inkludert i felleskostandene. Men rundt søppelbøter, postkasser og rundt/ved inngangspartier er felles ansvar som må tas av beboerne selv.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 600

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 14 514

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameie Skjeggerødtunet

Organisasjonsnummer

995917637

Om sameiet

Sameiet Skjeggerødtunet er et sameie i Sandefjord kommune som består av 40 boliger fordelt på 10 firemannsboliger.. Organisasjonsnummeret er 995917637, og forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Det er planlagt å ha et årsmøte 7. mai, da skal det avgjøres om styret skal ta over alt utvendig vedlikehold på hele plassen. Hvis dette blir vedtatt vil felleskostandene øke en del. Hvor mye dette blir vil bli bestemt på årsmøtet.

Vedtatte saker:

- Forslaget om å opprettholde brøyteavtalen ble enstemmig vedtatt.
- Anskaffelse av en ny plenklipper (rundt kr 80 000) og kantklipper (ca. kr 10 000) ble vedtatt.
- Forslaget om å bygge søppelskur ble enstemmig vedtatt. Saken vil bli presentert på et ekstraordinært årsmøte.
- Det ble vedtatt å få utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen og en vedlikeholdsplan, som grunnlag for det videre arbeidet med å overta vedlikeholdsansvaret.
- Felleskostnadene økes fra kr 1 200,- til kr 1 600,- pr. mnd. Økningen trer i kraft fra august 2025.

Pågående saker:

- Styret jobber med å finne en sommerhjelp som kan bistå med klipping av plen i sommerperioden.
- Styret er fortsatt i prosess med å innhente tilbud for bygging av søppelskur. Så snart de ulike løsningene og tilbudene er klare, vil disse presenteres på et ekstraordinært Årsmøte før arbeidene igangsettes.
- Styret skal starte arbeidet med å revidere vedtektene, for å vurdere om sameiet skal overta en større del av vedlikeholdsansvaret.
- Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse, men ved salg eller utleie skal styret og forretningsfører informeres for registrering av leietaker/seksjonseier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, men ikke mer enn 2 husdyr pr. seksjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

1. Beboers plikt

Ha montert røykvarslere og skifte batterier.

Skal ha manuelt slukkeutstyr lett tilgjengelig.

Holde rømningsveier ryddige.

2. Fellesarealer

Ser du at beholderne er møkkete og trenger vask, så vask dem. Samt måke ev. snø foran og rundt beholdere.

4. Indre orden

Ved lengre fravær plikter beboer å sørge for nødvendig tilsyn i egen seksjon og tilhørende boder.

-6-

Hver enkel andelseier plikter til å male 25% av eiendommen, det vil si at andelseiere i første etasje må male sin del av takutstikk, vindskier, knevegger osv.

11. Snørydding, strøing, plenklipping

Hver enkelt andelseier plikter til å bidra med snømåking strøing og plenklipping der traktoren eller gressklipperen ikke kommer til.

Hver enkelt andelseier plikter også til å rydde Hustak, bod-tak og terrasser for snø og is før det blir fare for skade på personer eller bygg.

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold o.l. ved behov, med plikt for de enkelte seksjoner kan delta. Ved utleie av leiligheten skal det kontraktfestes med leietaker at den plikter å delta på dugnader i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 198, seksjonsnummer 35 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:

3907/216/198/35:

26.01.2010 - Dokumentnr: 61862 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold av lekeplass på gnr 16/171

Gjelder denne registerenheten med flere

GBnr 16/198 har solidarisk ansvar for vedlikehold av lekeplass på gbnr 16/171 i samarbeid med velforeningen.

26.01.2010 - Dokumentnr: 61862 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:171

Rett til vedlikehold av vann- og avløpsledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Gbnr 16/171 har rett til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger på gnr 16/198.

26.01.2010 - Dokumentnr: 61862 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 35

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 61/2232

01.01.2020 - Dokumentnr: 577268 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:198 Snr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 459875 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:198 Snr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Firemannsbolig" på Skjeggerødtunet 33, 34, 35 og 36, datert 15.08.2012.

Det foreligger ferdigattest for "opplegg og montering av utstyr" for Skjeggerødtunet SNR. 33-36, datert 14.08.2012.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Skjeggerødtunet 33 og 34, datert 29.03.2012. Gjennstående arbeid: innredning snr 35.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Skjeggerødtunet 36, datert 11.01.2012. gjennstående arbeid: innredning snr 33, 34, 35

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 17/11-2008. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Avvik 1: På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Felt B14 - Skjeggerød (plan-ID 20080017). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer en del av eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse (felt B5) og en mindre del til frittliggende småhusbebyggelse (felt B4).. 09.09.2008

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttredelse 21.09.2023. 7 508 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 for ras- og skredfare ihht kommuneplanen: Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 500,-. 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 bistås av

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

Oppdragstaker

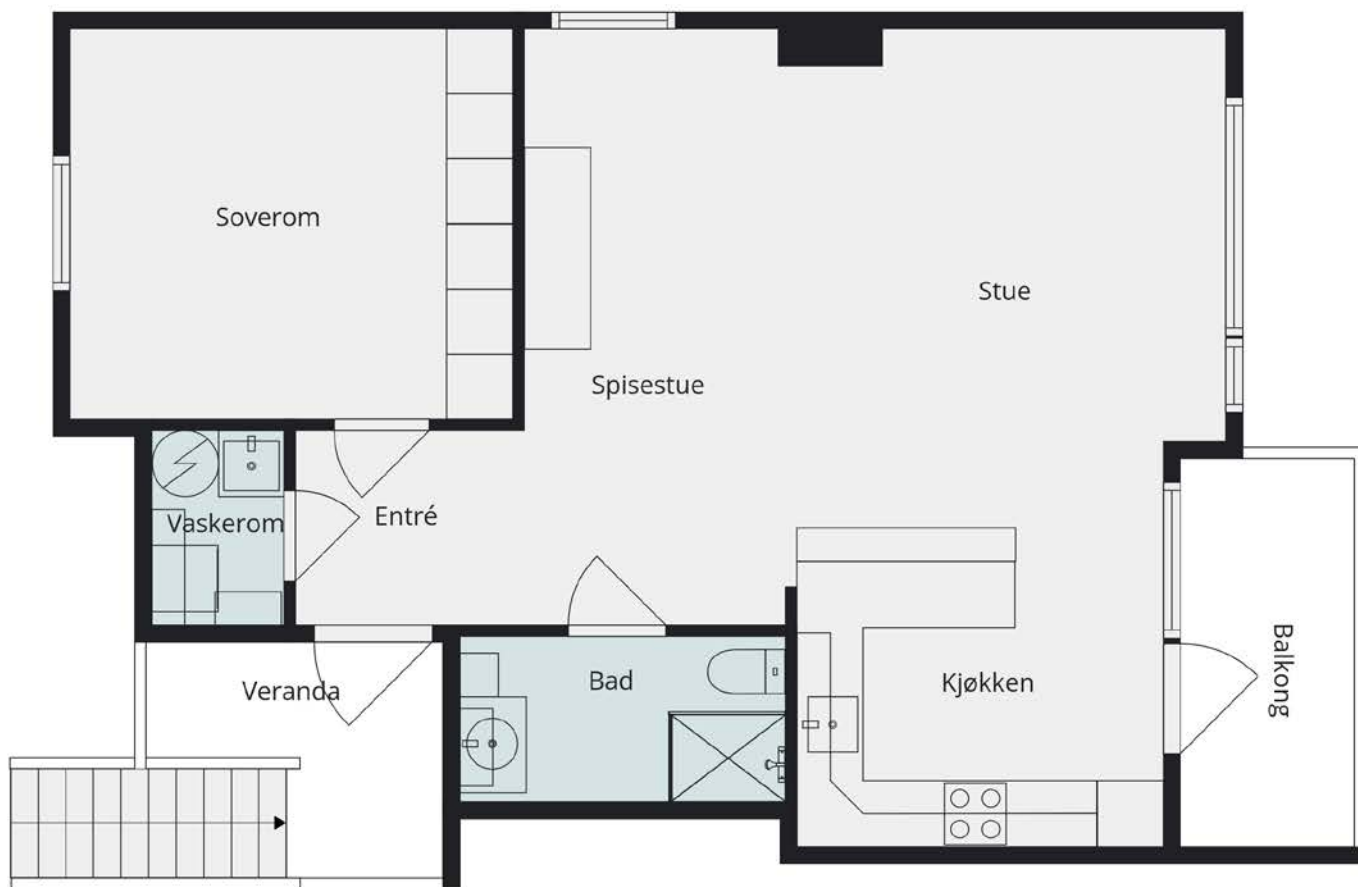
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

13.03.2026





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skjeggerødtunet 35 , 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 216, bnr. 198, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1058

Eiendomsverdi ref nr: CE6180

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en leilighet i en firemannsbolig som inngår i et sameie bestående av flere leilighetsbygg. Det presiseres at dette er en forenklet tilstandsrapport som kun omfatter den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler, som fasader, tak og grunnforhold, ligger under sameiets felles ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand
Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 3,8m²
- Stue/kjøkken 36,8m²
- Soverom 12,1m²
- Bad 4,5m²
- Vaskerom 2,1m²

Annet:

- Utvendig bod 3,4m²
- Garasje 16m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit» og HMS.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt boddør i tre. Leiligheten har utgang fra kjøkken til altan på ca. 6 m². Altanen er oppført med terrassebord og bjelker i trykimpregner tre. Rekkverk er utført med stående spiler og har en høyde på ca. 1 meter.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Bygningen inngår i et sameie bestående av flere firemannsboliger. Utvendige konstruksjoner som yttertak, fasader, grunnmur, drenering og felles utearealer anses som sameiets felles ansvar. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene gjelder derfor felleskonstruksjoner og må håndteres av sameiet. Seksjonseier har ikke individuelt vedlikeholdsansvar for disse bygningsdelene.

Bygningen har saltak/pulttak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold

til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak den utvendige kledningen. Tomten rundt bygningsmassen fremstår i hovedsak som flat.

Opplysninger nedenfor er gitt av eier og er ikke nærmere kontrollert eller verifisert av takstmann.

Eier informerer om at det årlig blir skiftet mellom 5-17 takstein etter vinteren og frost. Han informerer videre om at gavlautstikk på dette bygget har sige litt. Dette er noe utbygger har vært å ordnet på 2-3 ganger tidligere. Han informerer også om at bygget beveger seg litt når det kommer teler i grunn. Dette er noe som han sier gjør seg synlig på bevegelse i fugemassen mellom vegg og pipe og mellom benkeplate og vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Veggene er flislagt. Himlingen er malt. Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Veggene er kledd med malte plater. Himlingen er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til ca. 2 mm. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 35 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert egen ventilasjon i rommet.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (2021) og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk opp på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom, totalt 12
kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

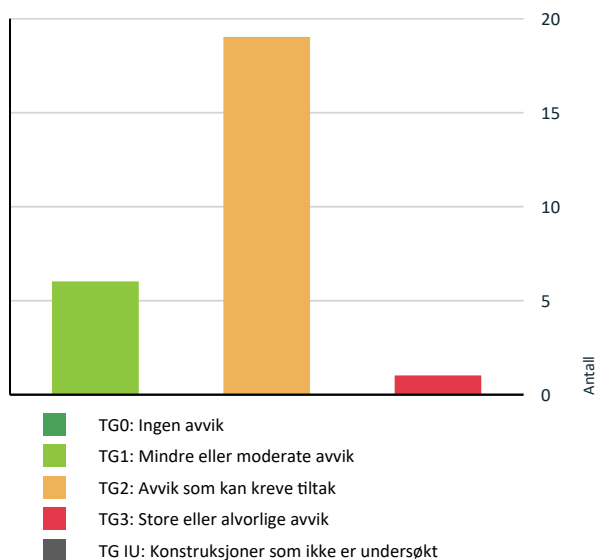
På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Garasjeplass i rekke

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

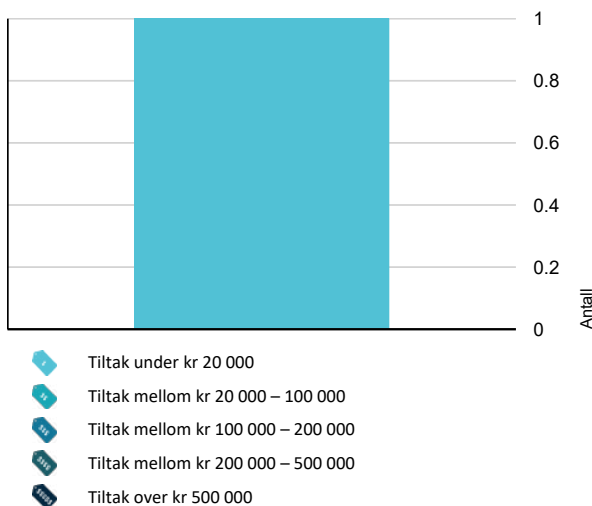
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

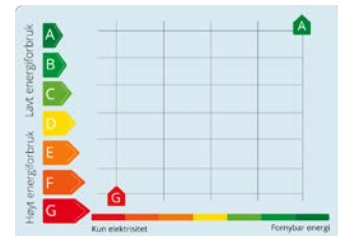
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Vannrør ble lagt synlig inne på vaskerom bort til vaskemaskin grunnet problemer med frost i rør.
2019	Modernisering	Ble det montert markise
2020	Modernisering	Varmepumpe ble montert
2022	Modernisering	Det er foretatt utskifting av innerdører. Videre er det etablert loftsluke og lagt gulv på deler av loftet.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert enkelte fuktskjolder på undertaket, hvor flere fremstod som tørre på befaringsdagen. Ved fuktmåling over pipen ble det registrert forhøyede fuktverdier, samt i undertak av gips (se bilder for lokasjon). Det ble også registrert skade i gipsplaten i området hvor fuktigheten ble målt. I nærheten av området med registrert fuktighet ved pipen ble det også observert noe mugg- og soppvekst.

Eier opplyser at registrert fukt rundt pipen er videreformidlet til styret i sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller skader i undertaket og gipsplaten.

Det kan også være aktuelt å montere ventil/ventiler i yttervegg for å forbedre ventilasjonen.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, økt risiko for mugg- og soppvekst, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Høyere fuktighet en det som er akseptabelt



Skadet gipsplate i undertaket



Høyere fuktighet en det som er akseptabelt



Oppdaget noe mygg/soppvekst på undertaket i nærheten av pipen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det mangler propper over festehullene på innsiden av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres propper over festehullene på innsiden av vinduene for å oppnå et estetisk tilfredsstillende resultat. Manglende propper medfører ingen funksjonell risiko, men gir et mindre pent utseende.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.



Mangler propper

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør og malt boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Ytterdøren og boddøren tar i karm ved åpning og lukking, noe som gjør dem vanskeligere å åpne eller lukke. Det er registrert overflateskader på karmen til balkongdøren.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

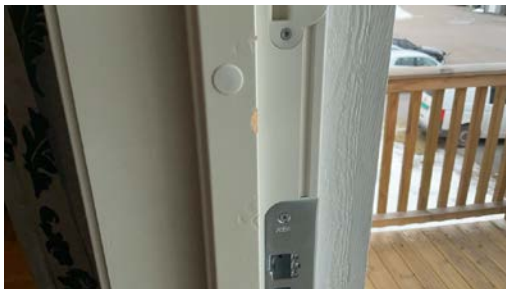
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren og boddøren bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Overflateskader på karmen til balkongdøren bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og råteskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene på sikt.



Overflateskade på dørkarm til balkongdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 6 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker er i trykkipregnet tre. Stående rekkverk med høyde på 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Underliggende membran er ikke videre vurdert en alder da den er tildekket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på underliggende membran.

Normal tid før utskifting av underliggende membran er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekkingen begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Når altanen blir eldre, øker risikoen for lekkasjer. Hvis vann trenger inn, kan det føre til fuktskader i konstruksjonen under altanen, noe som kan bli kostbart å utbedre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten.

Bygningen inngår i et sameie bestående av flere firemannsboliger. Utvendige konstruksjoner som yttertak, fasader, grunnmur, drenering og felles

Tilstandsrapport

utearealer anses som sameiets felles ansvar. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene gjelder derfor felleskonstruksjoner og må håndteres av sameiet. Seksjonseier har ikke individuelt vedlikeholdsansvar for disse bygningsdelene.

Bygningen har saltak/pulttak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier.

Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak den utvendige kledningen.

Tomten rundt bygningsmassen fremstår i hovedsak som flat.

Eier informerer om at det årlig blir skiftet mellom 5-17 takstein etter vinteren og frost. Han informerer videre om at gavlautstikk på dette bygget har sige litt. Dette er noe utbygger har vært å ordnet på 2-3 ganger tidligere. Han informerer også om at bygget beveger seg litt når det kommer teler i grunn. Dette er noe som han sier gjør seg synlig på bevegelse i fugemassen mellom vegg og pipe og mellom benkeplate og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Eier informerer om at dette er under utarbeidelse og vil bli fremlagt under styremøte i mai.

Opplysningene nedenfor er gitt av eier og er ikke nærmere kontrollert eller verifisert av takstmann.

Eier opplyser at enkelte utvendige forhold som berører bygningen ligger under sameiets ansvar. Det opplyses at det etter vinterperioder med frost normalt skiftes mellom ca. 5-17 takstein årlig.

Videre opplyser eier at gavlautstikket på bygget har hatt noe sig. Ifølge eier har utbygger tidligere vært og foretatt utbedringer av forholdet ved 2-3 anledninger.

Eier opplyser også at bygningen beveger seg noe i perioder med tele i grunnen. Dette skal blant annet ha gitt utslag i bevegelser i fugemasse mellom vegg og pipe, samt mellom benkeplate og vegg.

Forholdene er ikke nærmere vurdert som en del av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Manglende dokumentasjon og plan for vedlikehold medfører usikkerhet rundt byggets tilstand, og kan føre til økt risiko for skader på felleskonstruksjoner, som for eksempel yttertak, gavl, og grunnmur, samt økte utgifter for sameiet på sikt.

Opplysninger gitt av eier er ikke kontrollert eller verifisert, og det anbefales at sameiet følger opp forholdene som er nevnt, spesielt gjentakende utskifting av takstein, sig i gavl og bevegelser i konstruksjonen ved tele.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del overflatehakk og riper i parkettgulvet, samt knirk i gangen.

På soverommet er det observert noen svarte striper i taket, etter at det har vært plassert gjenstander eller utstyr oppå garderobeskapene.

Det er også enkelte små merker i veggene, samt fugemasse som har sluppet mellom vegg og pipe.

I tillegg går gulvlisten ikke helt ned til gulvet rundt pipen. Det er også registrert taklist som gliper noe, samt taklister som ikke ligger helt oppunder taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk og estetisk karakter, og har begrenset betydning for bygningsdelenes funksjon. Avvikene kan likevel påvirke det visuelle inntrykket av overflater og detaljer i boligen.

Eventuelle tiltak vil primært være av estetisk karakter og kan utføres ved behov eller ønske om forbedret overflatefinish. Dette kan eksempelvis omfatte overflatebehandling av vegger og himling, justering eller etterfesting av listverk, fornyelse av fugemasse samt eventuelle lokale utbedringer av gulvoverflater.

Knirk i gulv er ikke noe man må utbedre, men kjøper må selv vurdere om dette ønskes utbedret.



Ripe i parkett



Riper i parkett



Merker i tak på soverommet



Taklist som gliper i skjøt, og ikke ligger helt opptil taket

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert enkelte små hakk skader på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasje på dørkarmen og øvrige dører vurderes som kosmetisk, og tiltak overlates til kjøpers egen vurdering. Konsekvensen av å ikke utbedre er kun estetisk, og det medfører ingen funksjonell risiko.



Hakk i dør til vaskerom



Hakk i dør til bad



Hakk i dørbled til soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe høydeforskjell på flisleggingen mellom veggene.
Det er også registrert noe oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak.
Det er observert en skadet flis ned mot gulvet ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre oppsprukket og ujevn fuge mellom fliser og tak for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av overflatene.

Skadet flis ved gulvet vurderes som et estetisk avvik og trenger ikke å skiftes, men utskifting kan vurderes ved fremtidig rehabilitering.

Høydeforskjell på flisleggingen anses som et estetisk avvik uten funksjonell betydning, men bør utbedres ved eventuell fremtidig rehabilitering for å oppnå et jevnere resultat.

Tilstandsrapport



Ujevn og oppspukket fugemasse



Liten skade på flis nede ved toalett



Høydeforskjell på fliser

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

For våtrom oppført etter TEK97 var det ikke krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved dør/terskel. Lav høydeforskjell vurderes derfor ikke som et regelbrudd, men kan ha betydning for vannskadesikkerheten. Det stilles imidlertid krav om tilstrekkelig fall mot sluk i de gulvflater som regelmessig utsettes for vann.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Det ble imidlertid ikke konstatert membran eller oppbrett ved dørterskel. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det derfor å etablere en silikonfuge på innsiden av dørlister og dørterskel, som et forebyggende tiltak dersom det skulle oppstå en større lekkasje på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under baderomsinnredningen mangler det noe flis mot membranen, og flisen som er lagt inntil membranen er grovkappet. Det er lagt ny silikon i dusjonen mot den ene veggen, men denne er utført noe grovt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør flislegges korrekt mot membran under baderomsinnredningen, eventuelt bygges en kasse rundt røropplegget for et bedre estetisk uttrykk, selv om dette har liten eller ingen teknisk betydning.

Silikonfugen i dusjonen bør utføres på nytt for å oppnå bedre tetting og et mer estetisk resultat, slik at risikoen for vanninntrengning og følgeskader reduseres.

Tilstandsrapport



Membran som kommer opp under baderomsinnredning



Silikonfuge i dusj

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlig membran nedi sluket, men det er påvist banemembran under baderomsinnredningen.

Under baderomsinnredningen kommer det flere rør opp gjennom en "membransluse". Det er imidlertid ingen tetting mellom rørene og "membranslusen" i toppen, slik at eventuelt lekkasjevann fra baderomsinnredningen kan ledes ned på innsiden av membranen.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av underliggende banemembran på gulv er 30 år.

Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Andre tiltak:
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
 - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør utføres fagmessig tetting mellom membran og rør under baderomsinnredningen for å hindre at lekkasjevann ledes ned på innsiden av membranen.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon og føre til vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for at membranen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.



Manglende tetting i toppen av membranen



Ikke konstatert membran i sluket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken mot dusj.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skadet gips på veggen bak vaskemaskinen, ved en gammel rørgjennomføring for vann til vaskemaskin. Vannet ble lagt om i 2015, etter at det tidligere var problemer med stillestående vann i røret til vaskemaskinen som lå i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet gips på veggen bak vaskemaskinen bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for fuktskader eller muggutvikling.



Skader gips ved gammel rør gjennomføring

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre at mindre mengder vann kan bli liggende i enkelte områder av gulvet etter bruk, uten at det har funksjonell eller fuktsikkerhetsmessig betydning slik vaskerommet er utformet i dag.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eier opplyser at det skal være lagt opp strøm i yttervegg for eventuell installasjon av elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk vifte eller mekanisk avtrekk må monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Dårlig ventilasjon på våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør også etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

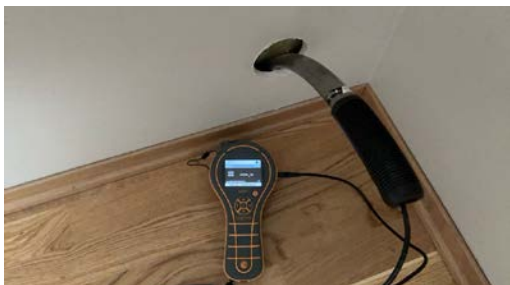
Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bereder.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (2021) og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe gliper i skjøt av benkeplate, samt noe oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres gliper i skjøten på benkeplaten og skiftes ut oppsprukket silikon mellom vegg og benkeplate. Dette for å hindre fuktinntrenging som kan føre til skader på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Glippe i benkeplateskjøt



Glippe i benkeplateskjøt



Silikon som slipper mellom vegg og benkeplate

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren går kun opp på loftet og avsluttes der, i stedet for å føres helt ut av bygningen. Dette kan medføre redusert funksjon og risiko for fuktproblemer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre avtrekket fra kjøkkenventilatoren helt ut av bygningen, enten gjennom tak eller yttervegg, for å unngå opphopning av fukt og redusert ventilasjonsfunksjon på loftet.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader og dårlig inneklima på loftet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Normal tid før utskifting av vannledning av PE/PEX er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

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



Ingen merking i skapet

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På loftet er avløpsluftingen avsluttet med et blindlokk, noe som ikke er en tilfredsstillende løsning for lufting av avløpsanlegget.
Under befaringen ble det registrert lyder i toalettet hver gang beboerne i etasjen under benyttet sitt toalett.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å føre avløpsluftung opp til luftehatten i taket for å sikre tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer i dag, men jevnlig kontroll bør gjennomføres siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Konsekvensen av mangelfull lufting og økt alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt, noe som kan føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og betydelige reparasjonskostnader dersom skader ikke oppdages i tide.



Luftingen av avløpet er avsluttet på loft med blindlokk



Mulighet for å koble til i luftehatt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier har serviceavtale på varmepumpen annet hvert år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.



Bereder tilkoblet via stikkontakt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2011

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

Nei Eier har montert kontakt til varmepumpen selv.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er montert en stikk på kjøkkenet, samt en stikk på badet. Arbeidet er utført av elektrikerfirma.

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?

Ukjent Det har vært en kontroll, men eier husker ikke årstall for dette. Det foreligger heller ikke noe dokumentasjon som eier er kjent med.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja I henhold til opplysninger fra eier har det ved tre anledninger oppstått kortslutning i utvendig strømskap som følge av overspenning fra nærliggende trafo. Eier opplyser videre at dette har medført skade på enkelte elektriske komponenter i leiligheten, herunder blant annet trafoer, som i ettertid er blitt erstattet.

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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?

Ja Eier har selv montert strømtilførsel til varmepumpen, dette er grunnen til at jeg anbefaler en utvidet kontroll.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen ligger i en perm i sikringsskapet. Det er imidlertid påført tilleggsinformasjon ved kurs 9 direkte ved sikringen som ikke fremkommer i kursfortegnelsen. Kursinndelingen fremstår derfor noe usikker.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er registrert synlige tegn til avvik i branncelleinndelingen, se vedlagt bilde. Her skulle gipsen gått helt inn til gipsen på veggen, men i stedet går den til kledningen på yttervegg. Dette er et avvik i branncelleinndelingen.

Eier opplyser at bygget er utført med radonsperre i grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.



Gips går ikke helt inn

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

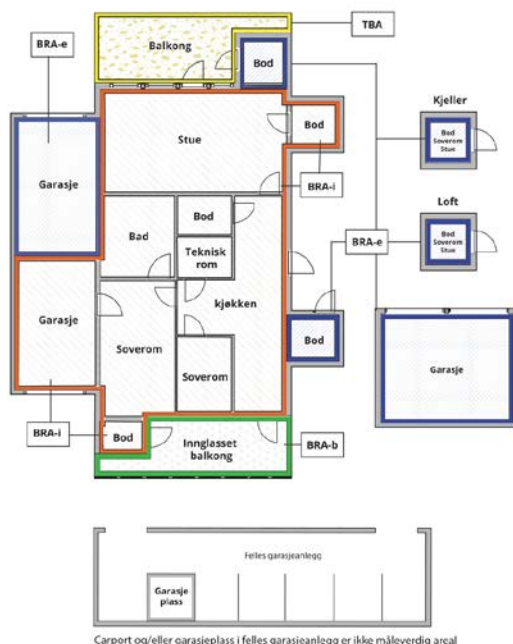
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	61			61	6		61
1. Etasje		3		3			3
Loft						14	14
SUM	61	3			6	14	78
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, entré		
1. Etasje		Utvendig bod	
Loft	Bod		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde er på loftet der det er lagt gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

På godkjente tegninger er det vist 2stk soverom. I dag er det ene soverommet fjernet, slik at stuen er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeplass i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	198		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjeggerødtunet 35

Hjemmelshaver
Mailund Trond

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i rekke



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning på støpt ringmur. Gulvet i garasjen er belagt med asfalt. Garasjen har leddport i metall med portåpner.

Takkonstruksjonen er utført som pultak. Undertaket er av forenklet type, og tekkingen består av betongtakstein. Det er installert belysning og stikkontakt i garasjen.

Det presiseres at garasjen ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Bygget er kun kort besiktiget fra tilgjengelige flater. Det ble observert skader og tegn til fuktoppsug i nedre del av gipsplater på vegg mot nabogarasje. Forholdet anbefales nærmere undersøkt og utbedret ved behov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	
3	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266186

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300116874

Gårdsnummer

216

Bruksnummer

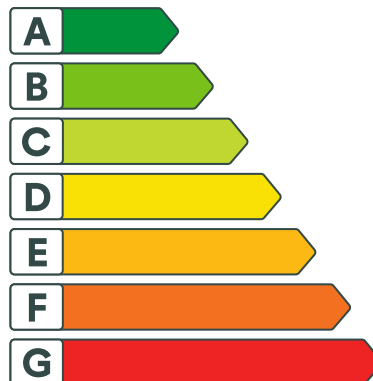
198

Seksjonsnummer

35

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

135,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 285 kWh



Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Trond Mailund</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Skjeggveien 35</i>	Postnummer <i>3158</i>	Sted <i>Andebu</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2014</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Leukage mot pipehant i høy- tistandsrapport. Har meldt fra til styret.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

.....

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort strømbånd overfor kulligher fikk kortslutning. ordnet av elektriker
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

.....

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer:

.....

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere garasje
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>ANDEBCE</i>	Selger 1: dato <i>27/1-26</i>	Selger 1: underskrift <i>TROND MAILUND</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, puk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, puk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiennør, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtagelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	- salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand - salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder - når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen - ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk - ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig - ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk - ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	- ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper - ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger - krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen - krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med - nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse - verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

Fremtind

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen
--	--

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

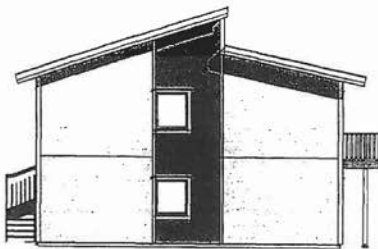
En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

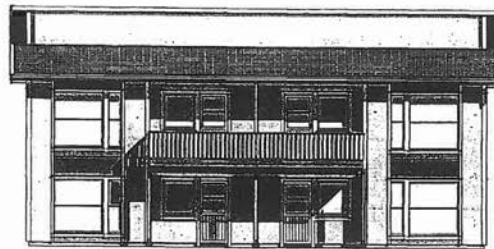
Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

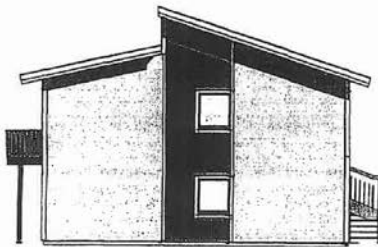
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettgælder over disse meddelelser.



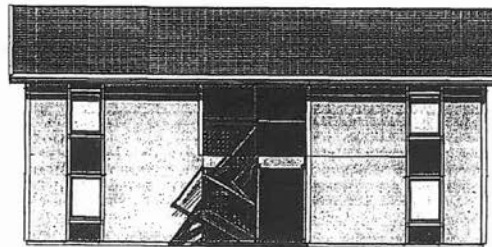
FASADE 4



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FORHANDLER	Eldevik Bygg as

REV	Dato	REVISION	NOT

TEKSTANSVAR	Eldevik Bygg as	UDBUD
INSTRUKS		
OVERLØB		

BYGGERI	FASADER	MALESTOKK
PROJEKT		1:100
	UNGBØ 61	PROJEKT-NR.
		08441
PROJEKT	THOR EKHORN	17.11.08
TEKST	Tove	REV
		TEKST-NR.
		09.02

1. ETG

2. ETG

BYA 175,8

Areal pr. leilighet 81,5 m² + sp.bod 3,2 / 3,3 m²

[illegible]





Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/154/12/9558
Arkiv: GBNR-16/171/198
Deres ref.:

Dato: 17.08.2012

Eldevik Bygg AS
Broen 5 D

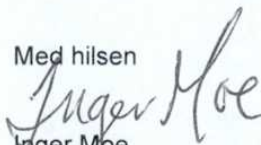
3170 SEM

		
ANDEBU KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
Løpenr.	Seksjon	Saksb.
ut> 20 AUG 2012		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Dok.nr.	
Kassasjonsår	Gradering	

Ferdigattest - Skjeggerødtunet 33 - 36.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 09/154		JournalpostID 12/9558	
Eiendom/byggested Skjeggerødtunet 33, 34, 35 og 36, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300116874			
Gnr. 16	Bnr. 198	Festenr	Seksjonsnr. 33, 34, 35, 36
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av: Bygningssjefen på delegasjon – rammetillatelse - melding om igangsetting		Vedtak dato 18.02.2009 04.12.2010	Delegert saksnr: 013/09
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende Eldevik Bygg AS			15.08.2012
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Firemannsbolig			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen


Inger Moe
avdelingsingeniør

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

Telefon: 33 43 8100 Bank: 2500. 07.70011
Telefaks: 33 43 8192 Org.nr.: 964952078
Internett: www.andebu.kommune.no

Kommune ANDEBU Kommune TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen HERRESHUSET 3120 ANDEBU		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Eldevik Bygg AS Broen 5D 3170 SEM		Tiltakshaver (navn, adresse) Eldevik Bygg AS Broen 5D 3170 SEM	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse B-14 Skjeggerødtunet B5 Ungbo 61 SNR. 33-36	Gnr 16	Bnr 198	Festenr.
Seksjonsnr.			
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Opplegg og montering av utstyr ifølge plantegning. Arbeidene tar tak i ferdiglagte rør i støpt dekke, som er utført av andre.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	
Dato sluttkontroll		Saksnr.	
Kontrollansvarlig			
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat. I samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).	
Underskrift		Jens Petter Zetlitz AS AUTORISERT RØRLEGGERMESTER	
Sted 14/8-12	Dato Tønsberg	Stempel Buroveien 2 3118 Tønsberg	
Kopi sendt til			
SØK	Eldevik Bygg AS	Broen 5D, 3170 SEM	
PRO	Jens Petter Zetlitz A/S	Burotn. 2, 3118 TØNSBERG	
KPR	Jens Petter Zetlitz A/S	Burotn. 2, 3118, TØNSBERG	
UTF	Jens Petter Zetlitz A/S	Burotn. 2, 3118 TØNSBERG	
KUT	Jens Petter Zetlitz A/S	Burotn. 2, 3118, TØNSBERG	



Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/154/12/4037
Arkiv: GBNR-16/171/198
Deres ref.:

Dato: 29.03.2012

Eldevik Bygg AS
Broen 5D

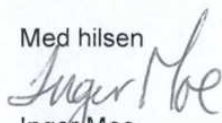
3170 SEM

 ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT		
Løpenr.	Seksjon	Saksnr.
uts 02 APR 2012		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Dok.nr.	
Kassasjef	Gradering	

Midlertidig brukstillatelse - Skjeggerødtunet 33 og 34.

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 09/154		JournalpostID 12/4037	
Eiendom/byggested Skjeggerødtunet 33-36, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300116874			
Gnr. 16	Bnr. 198	Festenr	Seksjonsnr 33 og 34
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg – 4-mannsbolig			
Tillatelsen omfatter To leiligheter – seksjon 33 og 34			
Vedtak fattet av_ Bygningssjefen på delegasjon – rammetillatelse - melding om igangsetting		Vedtak dato 18.02.2009 04.12.2010	Saksnr 013/09
Merknader Arbeider som står igjen: - Innredning av seksjon 35			
Vilkår			
Gjenstående arbeider skal være ferdig innen			våren 2012

Med hilsen


Inger Moe
avdelingsingeniør

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

Telefon: 33 43 8100
Telefaks: 33 43 8192
Internett: www.andebu.kommune.no
Bank: 2500. 07.70011
Org.nr.: 964952078



Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/154/12/580
Arkiv: GBNR-16/171/198
Deres ref.:

Dato: 11.01.2012

Eldevik Bygg AS
Broen 5D

3170 SEM

ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT		
Løpenr.	Seksjon	Saksb.
uts. 14 MAR 2012		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Doknr.	
Kassasjonsår	Gjeldning	

Midlertidig brukstillatelse, Skjeggerødtunet 36.

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 09/154		JournalpostID 12/580	
Eiendom/byggested Skjeggerødtunet 33-36, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300116874			
Gnr. 16	Bnr. 198	Festenr	Seksjonsnr. 36
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg – 4-mannsbolig			
Tillatelsen omfatter En leilighet – seksjon 36			
Vedtak fattet av : Bygningssjefen på delegasjon – rammetillatelse - melding om igangsetting		Vedtak dato 18.02.2009 04.12.2010	Saksnr 013/09
Merknader Arbeider som står igjen: - Innredning av seksjon 33, 34 og 35.			
Vilkår			
Gjenstående arbeider skal være ferdig innen			Våren 2012

Med hilsen

Inger Moe
avdelingsingeniør



Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/154/12/9558
Arkiv: GBNR-16/171/198
Deres ref.:

Dato: 17.08.2012

Eldevik Bygg AS
Broen 5 D

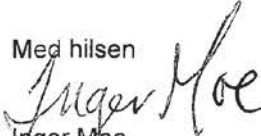
3170 SEM

 ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT		
Løpenr.	Seksjon	Saksb.
20 AUG 2012		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Dok.nr.	
Kassasjonsnr.	Gradering	

Ferdigattest - Skjeggerødtunet 33 - 36.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 09/154		JournalpostID 12/9558	
Eiendom/byggested Skjeggerødtunet 33, 34, 35 og 36, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300116874			
Gnr. 16	Bnr. 198	Festenr.	Seksjonsnr. 33, 34, 35, 36
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av: Bygningssjefen på delegasjon – rammetillatelse - melding om igangsetting		Vedtak dato 18.02.2009 04.12.2010	Delegert saksnr: 013/09
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollertklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende Eldevik Bygg AS			15.08.2012
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Firemannsbolig			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen


Inger Moe
avdelingsingeniør

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

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

Bank: 2500. 07.70011
Org.nr.: 964952078

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 04.03.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	216	Bnr:	198	Fnr:		Snr:	35
Adresse:	Skjeggerødtunet 35, 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 ☐
-------------	--	--	---

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/216/198/0/35

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



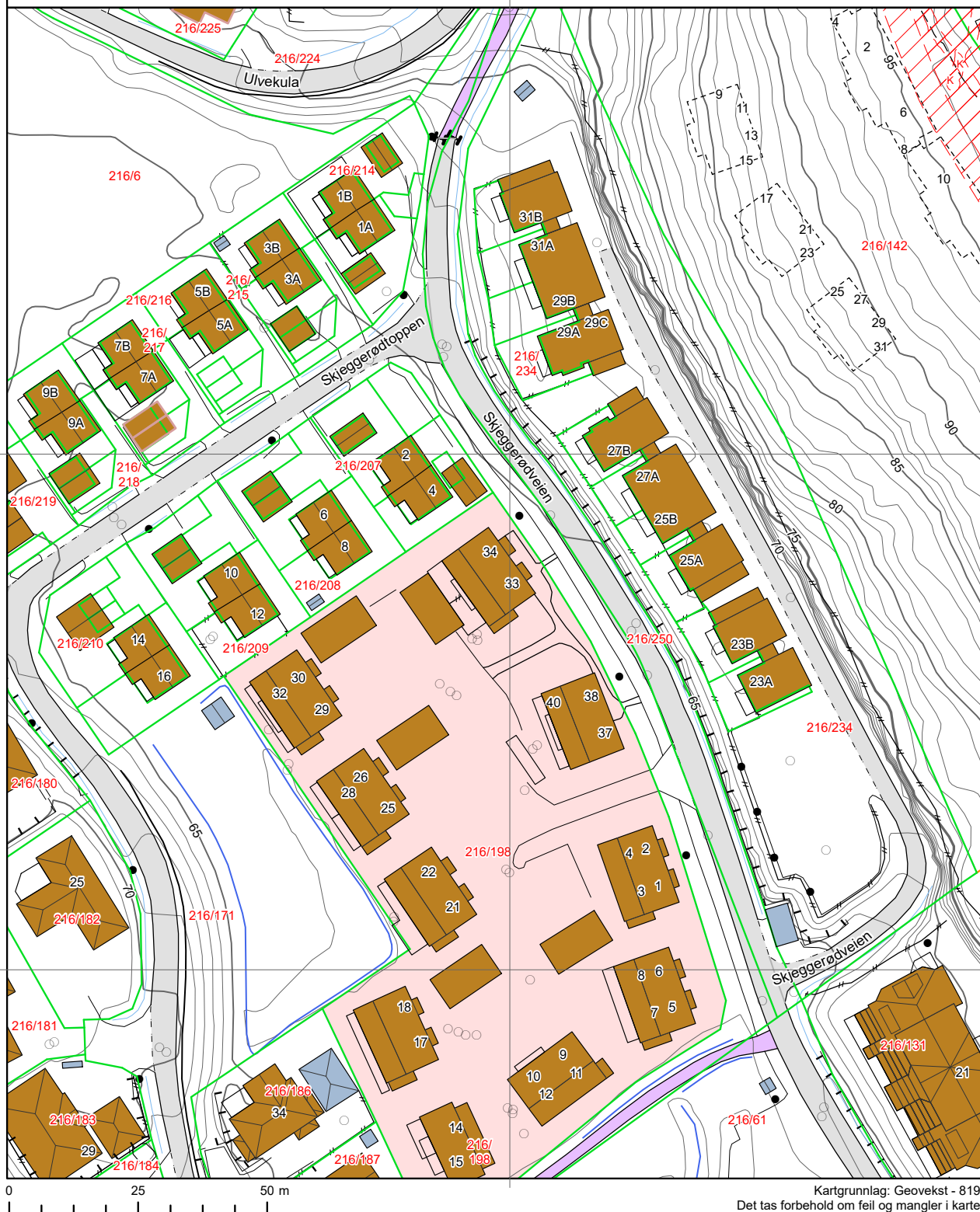
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/216/198/0/35

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Skjeggerrødtunet	V ³ r ref.:	2037/35	Fjdselsdato eier:	20.11.1966
Skjeggerrødtunet 35	Type:	Boligsameie		
3158 ANDEBU	Eiere:	Trond Mailund		
Organisasjonsnr: 995 917 637	Seksjonsnr:	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 1 600

Felleskostnader:	Vedlikehold	200
	Felleskostnader	1 400

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kim Grimstvedt

Adresse: Skjeggerrødtunet 38

Postnr/-sted: 3158 ANDEBU

Telefon: Mob.: 41254269

E-post: kimgrimstvedt@outlook.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	565
Annen formue:	14 514	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 35	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 216/198 - seksjon:35

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.02.2022	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Bolig		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 04.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Skjeggerrødtunet	V ³ r ref.:	2037/35	Fjdselsdato eier:	20.11.1966
Skjeggerrødtunet 35	Type:	Boligsameie		
3158 ANDEBU	Eiere:	Trond Mailund		
Organisasjonsnr: 995 917 637				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Skjeggerødtunet

Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Andebu Menighetshus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Skjeggerødtunet

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Andebu Menighetshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Brøyting

5.2 Plenklipping

5.3 Sjøppelkasser

5.4 Vedtekter revidert

5.5 Tilstandsrapport på bygg

5.6 økning felleskostnader

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Brøyting

Gjennomgang av brøyteavtalen. Styret har innhentet konkurrerende tilbud som presenteres på årsmøtet. Styret vurderer nåværende avtale som meget god, og anbefaler at den opprettholdes.

Forslag til vedtak: Brøyteavtalen opprettholdes

5.2 Plenklipping

Styret ønsker å gå til anskaffelse av en ny plenklipper og en kantklipper. Styret jobber med å finne en sommerhjelp som kan bistå med klipping av plen i sommerperioden.

5.3 Sjøppelkasser

Bygge søppelskur ved innkjøring. Mulige løsninger og kostnadsoverslag vil bli presentert på årsmøtet.

5.4 Vedtekter revidert

Skal styret starte arbeidet med å revidere vedtektene. Er det oppslutning for at sameiet skal overta en større del av vedlikeholdsansvaret.

5.5 Tilstandsrapport på bygg

Styret ser behov av å få utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen, samt utarbeide en vedlikeholdsplan.

5.6 Økning felleskostnader

Styret foreslår å øke felleskostnadene fra kr 1 200,- til kr 1 600,- pr mnd. fra juli 2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Lunde
Styremedlem, Jan Sverre Andersen
Styremedlem, Eline Flåm
Styremedlem, Kim Grimstvedt
Varamedlem, Håkon Øien Røisgård
Varamedlem, Trond Mailund

6.1 Valg av leder

Andreas Lunde er på valg
Kim Grimstvedt stiller til valg for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 medlemmer til styret for 2 år
Kim Grimstvedt og Eline Flåm er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem til styret.
Trond Mailund er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	654 168	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	114 607	65 760
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 170
Kjøp / salg anleggsmidler	4 655	-5 825
Endringer i andre langsiktige poster	0	593 063
B. Endring arbeidskapital	119 261	654 168
C. Arbeidskapital	773 430	654 168
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	846 795	692 257
Kortsiktig gjeld	-73 365	-38 088
C Arbeidskapital	773 430	654 168

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Skjeggerødtunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	576 000	488 075	583 000	0
Sum leieinntekt		576 000	488 075	583 000	0
Sum inntekt		576 000	488 075	583 000	0
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	39 328	31 007	37 294	0
Styrehonorar	2	50 000	16 000	50 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	1 170	0	0
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	99 732	78 875	101 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	16 359	2 568	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	120	92 694	15 000	0
Revisjonshonorar		18 490	17 942	12 000	0
Forretningsførerhonorar		64 684	59 142	63 000	0
Andre honorar	6	1 719	12 913	8 000	0
Kontorkostnad		70	1 490	1 800	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		3 045	2 397	0	0
Kontingenter og gaver		3 607	2 900	2 900	0
Forsikringer		160 956	136 617	150 000	0
Andre kostnader	7	6 699	-32 827	5 100	0
Sum kostnad		464 808	422 887	446 094	0
Driftsresultat		111 192	65 188	136 906	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 415	1 132	0	0
Rentekostnad		0	561	0	0
Netto finansposter		-3 415	-572	0	0
Arsresultat		114 607	65 760	136 906	0
Overført til/fra annen egenkapital		0	65 760	0	0
Overført sameiekapital		114 607	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		114 607	65 760	0	0

Balanse 2024 Sameiet Skjeggerødtunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		0	4 655
Sum anleggsmidler		0	4 655
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 515	0
Kundefordringer		2 400	6 000
Andre kortsiktige fordringer		2 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 270	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		797 210	686 257
Sum omløpsmidler		846 795	692 257
SUM EIENDELER		846 795	696 911

Balanse 2024 Sameiet Skjeggerødtunet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		773 430	658 823
Sum opptjent egenkapital		773 430	658 823
Sum egenkapital	8	773 430	658 823
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 200	0
Leverandørgjeld		47 316	26 827
Skyldig off. myndigheter		9 310	395
Annen kortsiktig gjeld		3 539	10 867
Sum kortsiktig gjeld		73 365	38 088
Sum gjeld		73 365	38 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		846 795	696 911

Sted: _____

Dato: _____

Andreas Lunde
Styreleder

Kim Grimstvedt
Styremedlem

Eline Flåm
Styremedlem

Jan Sverre Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligsameiet består av 40 seksjoner.

Eiendommen er oppført på g.nr. 216 b.nr 198 i Sandefjord Kommune. Eiertomt på 7508,6 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring polisenr: 47743793.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	576 000	480 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	8 075
Sum	576 000	488 075

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	0	21 950
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	2 800
5120 Timelønn fra lønnssystemet	24 750	0
5150 Påløpne feriepenges	3 539	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 490	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	395
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lønnssystemet	499	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	7 050	5 347
5990 Andre personalkostnader	0	516
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	50 000	16 000
Sum	89 328	47 007

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6391 Snømaking/strøing/feiing	99 732	75 875
Sum	99 732	78 875

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 655	0
6540 Inventar	11 704	0
6552 Driftsmateriell	0	2 568
Sum	16 359	2 568

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	10 000
6603 Vedlikehold elektro	0	6 122
6605 Vedlikehold fellesanlegg	120	60 611
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	15 960
Sum	120	92 694

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 719	7 155
6720 Juridisk honorar	0	5 758
Sum	1 719	12 913

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	270	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 038	0
7770 Betalingskostnader	4 922	3 317
7771 Andre gebyrer	0	59
7773 Omkostninger innkreving	469	0
7790 Andre kostnader	0	-36 203
Sum	6 699	-32 827

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	658 823	114 607	773 430
Sum opptjent egenkapital	658 823	114 607	773 430
Sum egenkapital	658 823	114 607	773 430

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skjeggerødtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skjeggerødtunet

Styreleder	Andreas Lunde (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Jan Sverre Andersen (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Eline Flåm (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Kim Grimstvedt (sign.)	10.05.2025

Til årsmøtet i Sameiet Skjeggerødtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjeggerødtunet som viser et overskudd på NOK 114 607. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

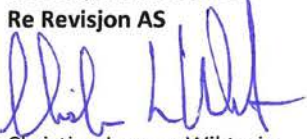
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Revetal, 12. mai 2025

Re Revisjon AS



Christian Lærum Wiktorin
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 - Sameiet Skjeggerødtunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andreas Lunde
Styremedlem, Jan Sverre Andersen
Styremedlem, Eline Flåm
Styremedlem, Kim Grimstvedt
Varamedlem, Håkon Øien Røisgård
Varamedlem, Trond Mailund

Styret i Sameiet Skjeggerødtunet består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Skjeggerødtunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Skjeggerødtunet ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 995917637

Sameiet Skjeggerødtunet består av 40 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er RE-Revisjon.

Forsikring

Sameiet Skjeggerødtunet er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring, Forsikrings Polise Nummer 6156985. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Skjeggerødtunet har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKJEGGERØDTUNET – ANDEBU

-1-

Gnr 216 bnr 198 i Sandefjord kommune består av 40 eierseksjoner fordelt på 10 4-mannsboliger. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens areal.

-2-

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.
Sameierne har ikke forkjøps – eller løsningsrett til noen av seksjonene.

-3-

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Fellesarealer skal ikke benyttes til lagring av biler/båter/campingvogner etc. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker dette.

-4-

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende bod og uteplass samt parkeringsplass/garasje. Sameierne er også forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.
Sameierne kan fritt selge eller leie ut sin seksjon, forretningsfører og styret må få melding om dette.

-5-

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for felleskostnadene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle felleskostnader knyttet til eiendommene skal dekkes av forretningsfører, og fordeles pr sameier.
På grunnlag av årsbudsjett skal det betales månedsvis a-konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Felleskostnadene kan økes i plenum på årsmøtet.
Unnlattelse av betaling av felleskostnadene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.
Vedlikeholdskostnader vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

-6-

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, intern kontroll, og til å påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av felleskostnadene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren. Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap som f.eks. maling, nye vinduer, utgangsdører, kledning, tak, pipehatter, ventilasjons-hetter osv. Styret har rett til å rette opp i manglende vedlikehold på andelseiers regning dersom det er fare for vesentlig skade på eiendommen. Hver enkel andelseier plikter til å male 25% av eiendommen, det vil si at andelseiere i første etasje må male sin del av takutstikk, vindskier, knevegger osv. Styret skal sørge for at dreneringsgrøfter er åpne og fri for fremmedelementer.

Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser o.l. må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted. Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldene byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

-7-

Sameiet skal ledes av et styre på minst 3 medlemmer, (5 anbefales) samt 2 vara medlemmer. Disse velges av sameierne for 2 år av gangen. Styret velger selv sin styreleder om ingen frivillige melder seg. Styreleder meddeler fullmakt bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem. Valgkomite for 1 år av gangen, deres ansvar er å hjelpe styret til å rekruttere medlemmer til styret. Forretningsførers arbeide er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedsvise konto beløp til dekning av felleskostnadene.

-8-

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av mai måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøte har sameierne 1 stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonsloven §21, 2 og 3 ledd. En sameier kan være representert ved en fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt (f. eks leietaker). For å fatte gyldig vedtak, må minst 60% av sameierne være representert på årsmøtet.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Valg av styremedlemmer
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og eventuelt revisor.
6. Eventuelt.

Saker som behandles under eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne posten, må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

-9-

Ved bruk av sameiets forsikringer så kan andelseier bli belastet for egenandelen hvis han selv er ansvarlig for skaden.

-10-

Garasjer kan kun omsettes mellom seksjonseiere på Skjeggerødtunet. Kjøper må sørge for at strøm til garasjen flyttes til ny eier. Garasjene er ikke en del av felleseie, styret ordner bare med forsikring.

-11-

Retningslinjer for bruk og oppbevaring av personopplysninger:

- Alle skal være kjent med rutinen for oppbevaring av personopplysninger.
- Personopplysninger skal bare inneholde navn, adresse, e-post, telefonnummer og antall personer bor i seksjonen.
- Personalopplysninger skal kun benyttes til å sende eller motta informasjon.
- Personopplysningen lagres kun hos styreleder og forretningsfører. PCer skal være tyverisikkert med kode og permer skal være innelåst.
- Bare styret har tilgang til personopplysningene.
- Personopplysningene blir slettet så for styret ikke har bruk for di.
- Alle seksjonseiere skal samtykke i at styret kan oppbevare og bruke deres opplysninger
- Det er styrets leder som til enhver tid har ansvar for at rutinene for oppbevaring og bruk av personalopplysninger blir overholdt.

-12-

Retningslinjer ved oppdagelse av skadedyr:

- Alle beboere skal ha informasjon om hvordan å forebygge og bekjempe skadedyr.
- Hvis det blir oppdaget skadedyr så skal styret varsles.
- Hvis det blir oppdaget skadedyr så skal naboer varsles, dette er styrets ansvar.
- Hvis det blir oppdaget skadedyr så er det styrets ansvar eventuelt sammen med seksjonseier og sørge for kontakt med firma som driver med skadedyrbekjempelse.
- Det er styreleder i sameiet som har hovedansvar for forebygging og bekjempelse skadedyr.

-13-

Retningslinjer for sameiets maskiner:

- Det skal henge retningslinjer for bruk av sameiets maskiner i boden lett tilgjengelig for alle.
- Det skal utføres service på maskinene årlig.
- Det er styrets leder som har ansvar for maskinene og for at retningslinjer blir fulgt.

-14-

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet gjennom eierseksjonsloven legalpant for sitt tilgodehavende.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 – tre måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

Andebu 28.04.2020

Rune Nyhus

Nini Skulseth

Hennette Hvitstein

Monica Sjøen

John Truelsen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJEGGERØDTUNET

1. Beboers plikt

- Beboer plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
- Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vanlig vesentlig bidrag til et godt miljø.
- Huseier skal gi beskjed til styret ved salg/utleie av leiligheten.
- Ha montert røykvarsler og skifte batterier.
- Skal ha manuelt slukkeutstyr lett tilgjengelig.
- Holde rømningsveier ryddige. Lag gjerne en rømningsplan.
- Gasstanker skal helst oppbevares i garasje og ikke i boden inntil husveggen.

2. Fellesarealer

- Sjøppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Ser du at beholdere er møkkete og trenger vask, så vask dem. Samt måke ev. snø foran og rundt beholdere.
- Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing, hageavfall, elektrisk avfall, motorisert hageutstyr o.l. plikter beboer å frakte bort selv.
- Forurensning av fellesområdet er forbudt.
- Det er ikke tillatt å mate dyr i gårdsrommet eller på andre av sameiets ute områder.
- Det er ikke tillatt å sette opp skilt, plakater, oppslag, montere automater, lykter, parabolantennar o.l. på eiendommen.
- Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke lov å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.
- Vi har en form for "vaktmester", denne personen klipper kun plen på fellesarealene.

3. Boder

- Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene, likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

4. Indre orden

- Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- Eiere plikter til en hver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.
- Ved lengre fravær plikter beboer å sørge for nødvendig tilsyn i egen seksjon og tilhørende boder.
- Aske fra peiser osv. skal oppbevares minst to døgn i en sinkbøtte eller liknende før det blir kastet i avfallet.
- Det er ikke lov å riste ryer/tepper ut fra balkong, dette må gjøres på gårdsplassen.

5. Dyrehold

- Det er tillatt med dyrehold, men ikke mere enn 2 husdyr pr seksjon. Husk at naboene sikkert ikke syntes det er like hyggelig at dyrene gjør fra seg i hagen deres.

6. Nattero

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

7. Parkering

- Parkering av bil og motorsykel er ikke tillat i fellesarealene. Det må kun parkeres på oppmerkede plasser. Det er 1 parkeringsplass per seksjon. Enten i garasje eller oppmerket plass med seksjonenes nr på. Har man 2 biler, skal bil nr 2 parkeres på fellesparkeringen på utsiden av sameiet.
- De som har garasje skal ha lys på til en hver tid.
- Ikke parker foran trappene da dette er også en nødutgang, og ved ev behov for hjelp fra en nød etat må de komme inn til leilighetene.
- Gjesteparkeringene er kun ment for de som skal være på besøk en time eller to.
- Styret kan fjerne feilparkerte biler på eiers regning.

8. Dugnad

- Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold o.l. ved behov, med plikt for de enkelte seksjoner kan delta. Ved utleie av leiligheten skal det kontraktfestes med leietaker at den plikter å delta på dugnader i sameiet.

9. Overtredelse av husordensregler

- Beboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av husordensreglene overtredelse. Sameiere er ansvarlig for reglene etterleves av husstanden, leietaker eller andre som er gitt tilgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
- Overtredelse rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier, samt ta saken opp med leietaker. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

10. Skadedyr er uønsket, her er derfor noen enkle råd for forebygging.

- Alle lokk på søppelcontainere skal til enhver tid være lukket.
- Det skal ikke lagres ting som kan skjule skadedyr i fellesareal.
- Ha god ventilasjon og hold leiligheten tørr.
- Fjern kilder til fukt og fuktskader som for eksempel sprekker i fuger på bad osv.
- Rens sluk regelmessig og unngå og kaste matrester eller olje i det.
- Oppbevar mat i tette beholdere også mat til våre firebente venner.
- Ha et godt og jevnlig renhold.
- Busker, planter, vedstabler og lignende inntil eller i nærheten grunnmur eller husvegg bør unngås.
- Oppdages det skadedyr så skal styret informeres.

11. Snørydding, strøing, plenklipping.

- Hver enkelt andelseier plikter til å bidra med snømåking strøing og plenklipping der traktoren eller gressklipperen ikke kommer til.
- Hver enkelt andelseier plikter også til å rydde Hustak, bod-tak og terrasser for snø og is før det blir fare for skade på personer eller bygg.
- Snø eller is skal ikke henlegges på fellesområdet.

Andebu 24.05.2021

Rune Nyhus Nini Skarholt John Truitt



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	198	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Skjeggerødtunet 35, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 764,96 kr
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	4 904,16 kr
Vann	3 953,22 kr
Sum	13 886,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L	25%	5600 Liter	25.07	1/40	0 %	3 510,50 kr	877,61 kr
Renovasjon andel av fellesløsning, over 140L	25%	3380 Liter	19.75	1/40	0 %	1 668,88 kr	417,22 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	70,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	439,29 kr
Vannforbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	1 stk	1611.84	1/1	0 %	1 611,84 kr	402,96 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	506,01 kr
Avløp forbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	1 stk	2053.44	1/1	0 %	2 053,44 kr	513,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	12 907,86 kr	3 226,95 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nabolagsprofil

Skjeggerødtunet 35 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min 19 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 8 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	17 min 17.2 km
Re videregående skole 600 elever	23 min 17 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

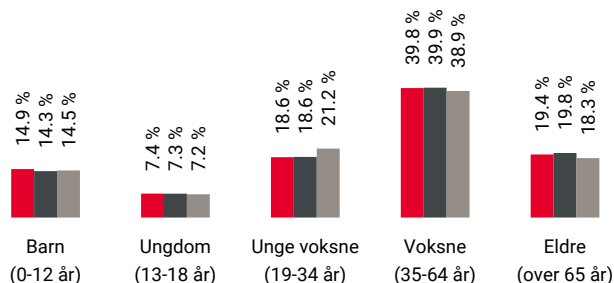
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	13 min 1.1 km
Kiwi Andebu	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

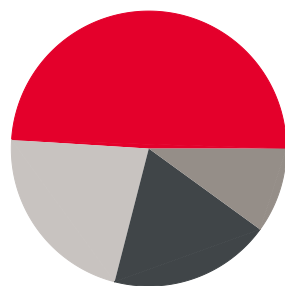
Sport

H-Glass Arena 9 min
Fotball, friidrett 0.8 km

Møylandsletta Fotball 10 min
Fotball 0.9 km

Treningssenteret Andebu 13 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

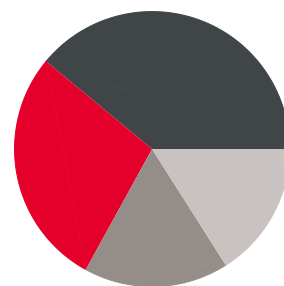
13 min



Gokstad Apotek, Andebu

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

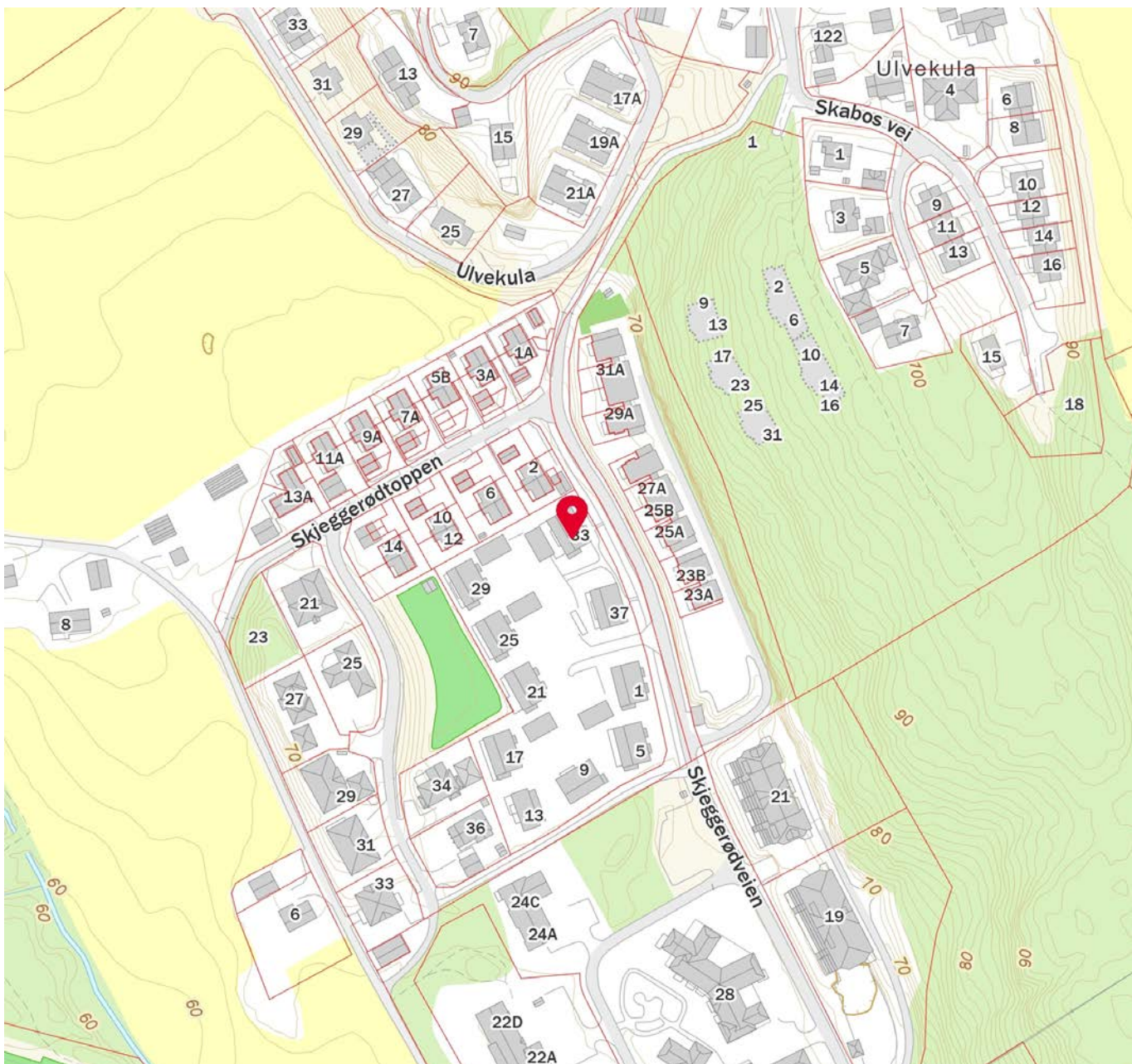
■ Andebu

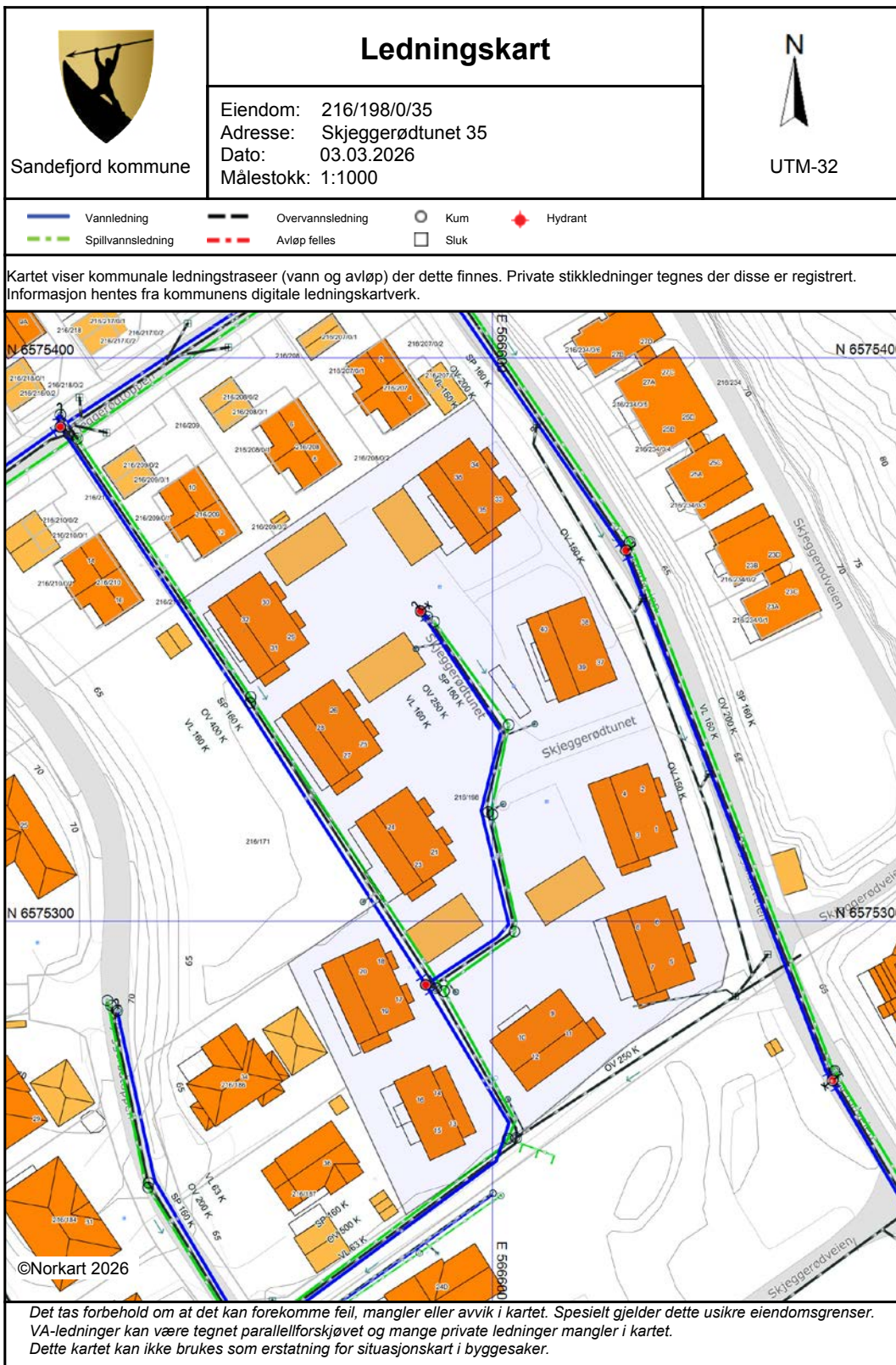
■ Sandefjord kommune

■ Norge

Sivilstand

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







Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 216/198/0/35
Adresse: Skjeggerødtunet 35
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

ANDEBU KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR FELT B14 (SKJEGGERØD)

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet datert: 01.02.2008
Revidert: sist rev. 09.09.08
Kommunestyrets vedtak: 09.09.08 sak 096/08

§ 1

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til:

§ 25, 1. ledd nr. 1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger, frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 4 FRIOMRÅDER

- Turvei
- Anlegg for lek

§ 2 GENERELT

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

Før byggemodning av feltet starter opp skal friskt etter gjeldende normer være etablert i krysset mellom Skjeggerødveien og RV 307.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Ved oppføring av bygg for boligformål skal sikring mot utslipp av radon til inneluft være gjennomført. Sikring mot radonutslipp kan utelates i de tilfellene det er dokumentert at det ikke er risiko for utslipp av radon over fastsatte grenseverdier.

Krav til parkeringsdekning for byggearealer og opparbeidelse av de i plankartet avsatte felles lekeareal skal være i henhold til Andebu kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

a) Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, feltene B1-B4

Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, %-BYA = 30%.

Bygninger kan oppføres med maks totalhøyde 7,5 m.

b) Boliger, konsentrert bebyggelse, felt B5

Det kan oppføres konsentrert bebyggelse, %-BYA = 30%.

Bygninger kan oppføres med maks totalhøyde 7,5 m. Mindre bygningselement for tekniske installasjoner som piper, heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg o.l. kan overskride totalhøyden.

Før det enkelte felt kan bebygges skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser:

- Plassering av bygninger, inkl. bygninger som tenkes etablert i senere byggetrinn.
- Parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelser i vedtekt eller kommuneplan.
- Plassering av lekeplasser i hht kommunens bestemmelser i vedtekt eller kommuneplan.
- Plassering av avfallsbeholdere, felles postkassestativ o.l.
- Disponering av de øvrige arealene i feltet, inkludert vegetasjon som skal bevares, oppholdsarealer og ny beplantning.

§ 6 FRIOMRÅDER

a) Anlegg for lek

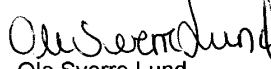
Innenfor området kan oppføres små bygg og anlegg for barns lek.

b) Turvei

I områdene kan det opparbeides turstier og veier. Der det er vist på plankartet kan turveien opparbeides som adkomst for enkelttomter. Slik opparbeidelse skal ikke være til hinder for allmenhetens bruk.

Reg.bestemmelsene er justert etter teknisk utvalg sitt vedtak nr. 037/08.

Andebu kommune 09.10.2008


Ole Sverre Lund
rådmann

Rekvirent	
Navn NKF Eiendom AS	Fødselsnr./orgnr. 992,448,091
Adresse Travyn 4	
Postnr. 3170	Poststed Sem
Rekvirent iht. følgebrev/ rekvirent ikke oppgitt: 964 952 078 org.nr./fødselsnr.	

1)
Begjæring om

Ref. nr.

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0719	Andebu	16	198
Festn.			
Seksjonsnr.			

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11-10 siffer)) 130362	Navn Kjell Mathias Solberg
Ideell andel 3) 1/1	


Doknr: 61862 Tinglyst: 26.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Bråk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	61	B ₆	13	B	48	B ₆	25	B	48	B ₆	37	B	61	B ₆
2	B	61	B ₆	14	B	48	B ₆	26	B	48	B ₆	38	B	61	B ₆
3	B	61	B ₆	15	B	48	B ₆	27	B	48	B ₆	39	B	61	B ₆
4	B	61	B ₆	16	B	48	B ₆	28	B	48	B ₆	40	B	61	B ₆
5	B	61	B ₆	17	B	61	B ₆	29	B	48	B ₆	41			
6	B	61	B ₆	18	B	61	B ₆	30	B	48	B ₆	42			
7	B	61	B ₆	19	B	61	B ₆	31	B	48	B ₆	43			
8	B	61	B ₆	20	B	61	B ₆	32	B	48	B ₆	44			
9	B	61	B ₆	21	B	48	B ₆	33	B	61	B ₆	45			
10	B	61	B ₆	22	B	48	B ₆	34	B	61	B ₆	46			
11	B	61	B ₆	23	B	48	B ₆	35	B	61	B ₆	47			
12	B	61	B ₆	24	B	48	B ₆	36	B	61	B ₆	48			
Sum tellere:				2232				= nevner:				2232			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Gbnr.16/198 har solidarisk ansvar for vedlikehold av leke-plass på gbnr.16/171 i samarbeid med velforening. Se vedlegg 23. Gbnr.16/171 har rett til å vedlikeholde vann-og avløps-ledninger på gbnr.16/198. Se vedlegg 23.

Dato 27-11-09	Utsteders underskrift 
------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 19)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Andem 27/11-09	Kari M. Sævi	

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

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

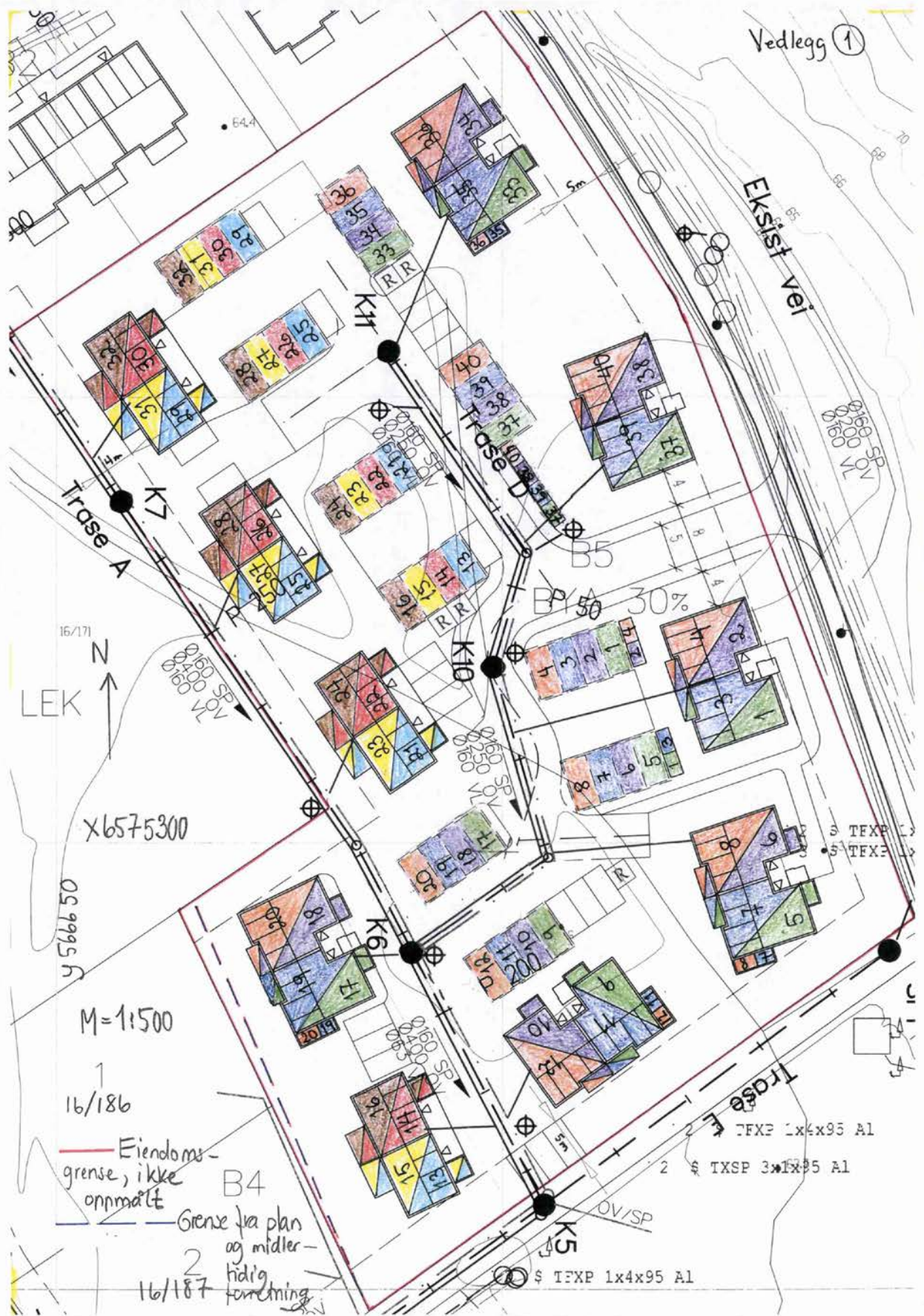
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 16	Bnr. 198
Festenr.	Seksjonsnr. Andebu
Dato 8/1-2010	Stempel og underskrift
  ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU	

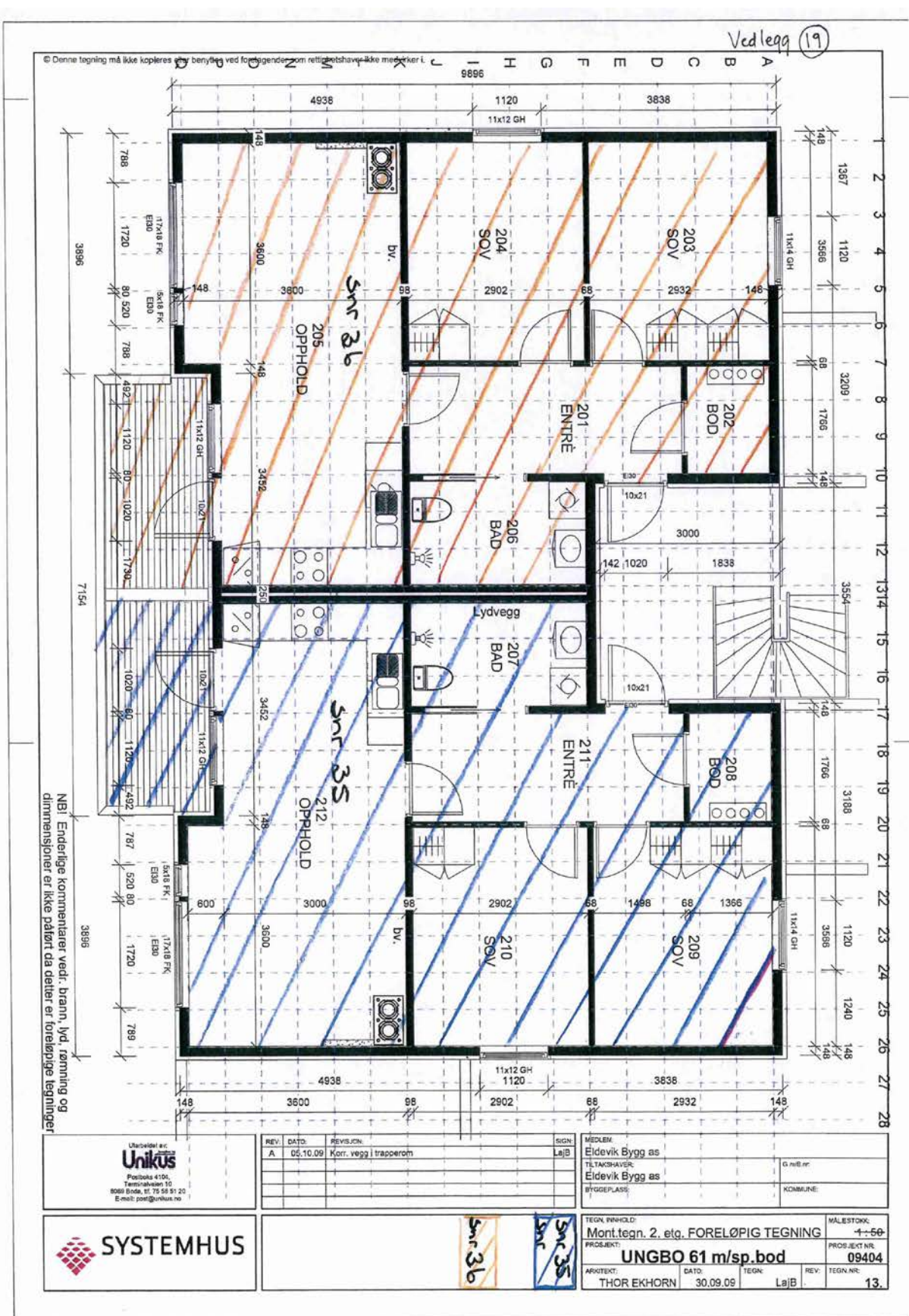
Noter:

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

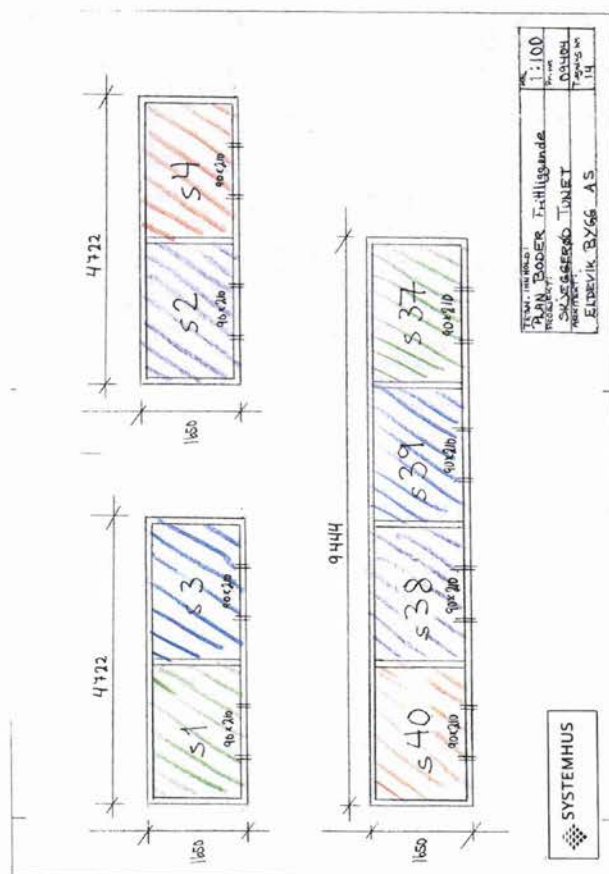
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato _____ Utsteders underskrift _____

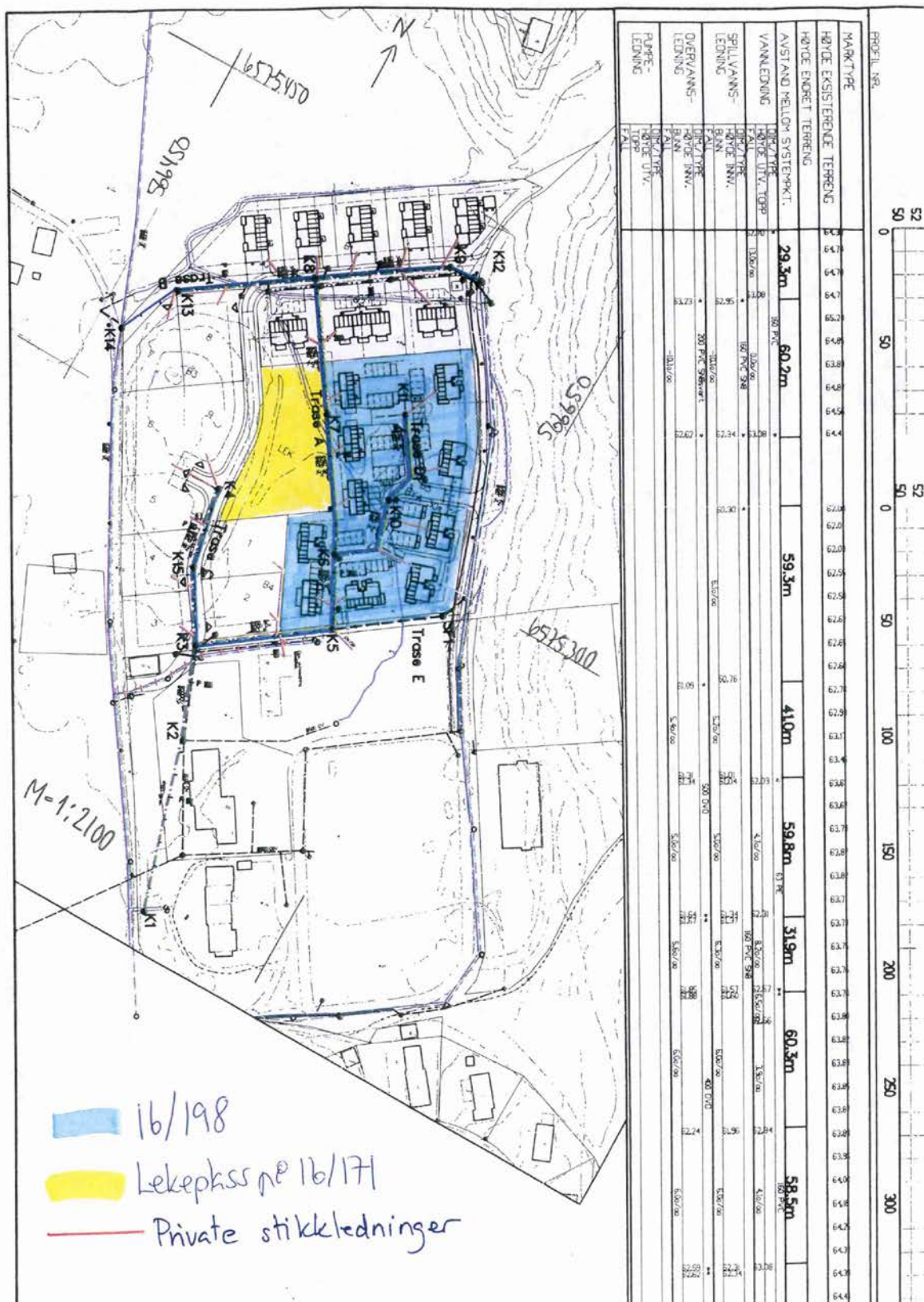




Vedlegg (22)



Vedlegg 23





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeggerødtunet 35
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre