

The image shows a bright, modern balcony. The wall is painted a vibrant yellow and has horizontal wooden slats. A large glass door on the left provides a view into the interior, where a lamp and some plants are visible. On the balcony, there is a set of wicker furniture with grey cushions and colorful striped pillows. A small wicker table holds a cup of coffee and a vase of flowers. A white lantern and two potted plants are also on the balcony. The floor is covered with a light-colored, textured material.

aktiv.

Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU

**Lys og pen leilighet med 2
soverom, garasjeplass, solrik
balkong og heis!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

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 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 322 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 023 350,-
Felleskostn.: Kr 8 204,-
Selger: Marianne Prestegården

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 82/91 kvm
Tomtstr.: 3591.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 131
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1311250060

Leilighet i 3 etasje med trappefri adkomst, solrik balkong og garasjeplass!

Velkommen til en innbydende leilighet med gjennomgående god standard, to soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse. Her kan du nyte varme dager på en stor, solrik balkong på hele 18 kvm. Leiligheten har oppgraderte detaljer som nye innerdører, el-styrt solskjerming, moderne baderom og kjøkken med ventilator og vannstoppesystem. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til sentrum, kollektivtransport og dagligvare. Arealeffektiv 3-roms med praktisk og god planløsning.

- Lys og åpen stue- og kjøkkenløsning
- Stor, solrik balkong på ca. 18 kvm
- Nye innvendige dører fra 2023
- El-styrt solskjerming fra 2023
- Panelovner med trådløs styring montert i 2024
- Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrum og offentlig transport

Husk påmelding til visning



Innhold

Velkommen2

Plantegning20

Om eiendommen24

Tilstandsrapport40

Egenerklæring63

Nabolagsprofil 104

Forbrukerinformasjon 142

Budskjema 143



Skjeggerødveien 21 ligger i
naturskjønne omgivelser i Andebu!



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. El-styrt solskjerming/ utvendige persienner montert av Kjell's Markiser, ny 2023. Stuevinduene har elektrisk solskjerming og elektrisk markise. Det er også solskjerming på de andre vinduene og terrassedøren, men disse er ikke elektriske.



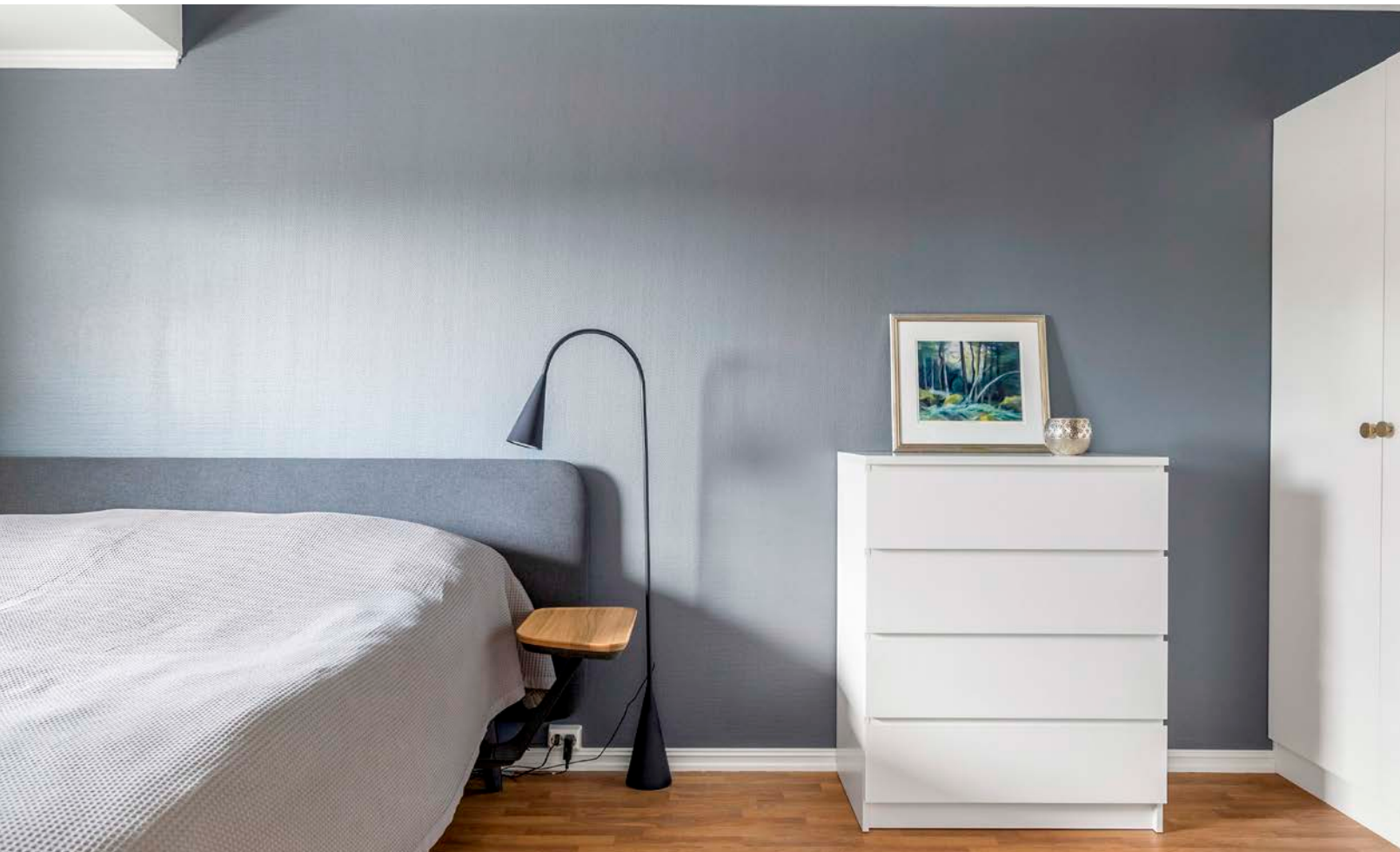


Pent og godt vedlikeholdt kjøkken.
Kjøleskap medfølger ikke. Stekeovn og
oppvaskmaskin medfølger.





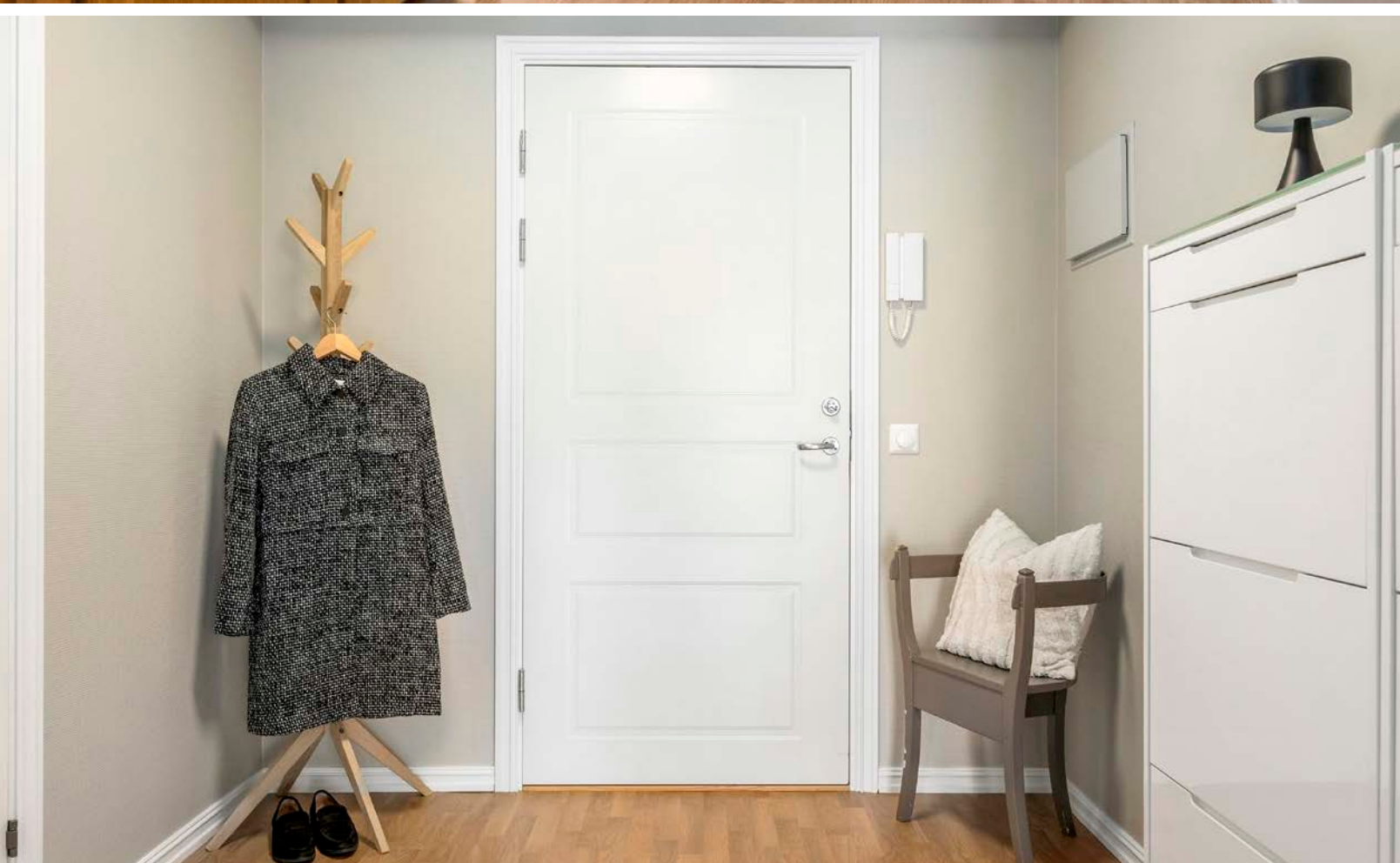
Hovedsoverommet er romslig med plass til større seng! Det er også plass til romslig garderobeskap til oppbevaring.





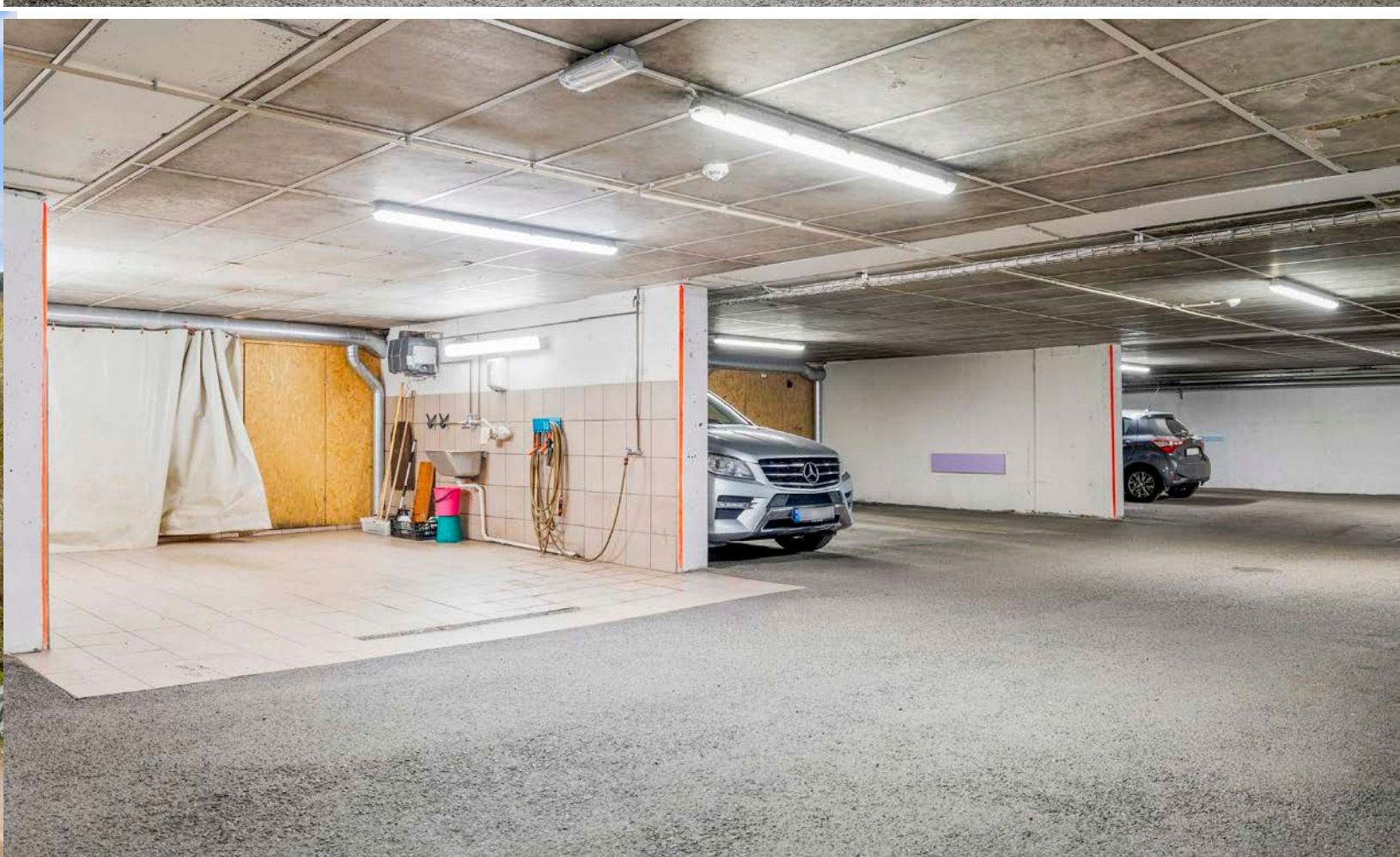
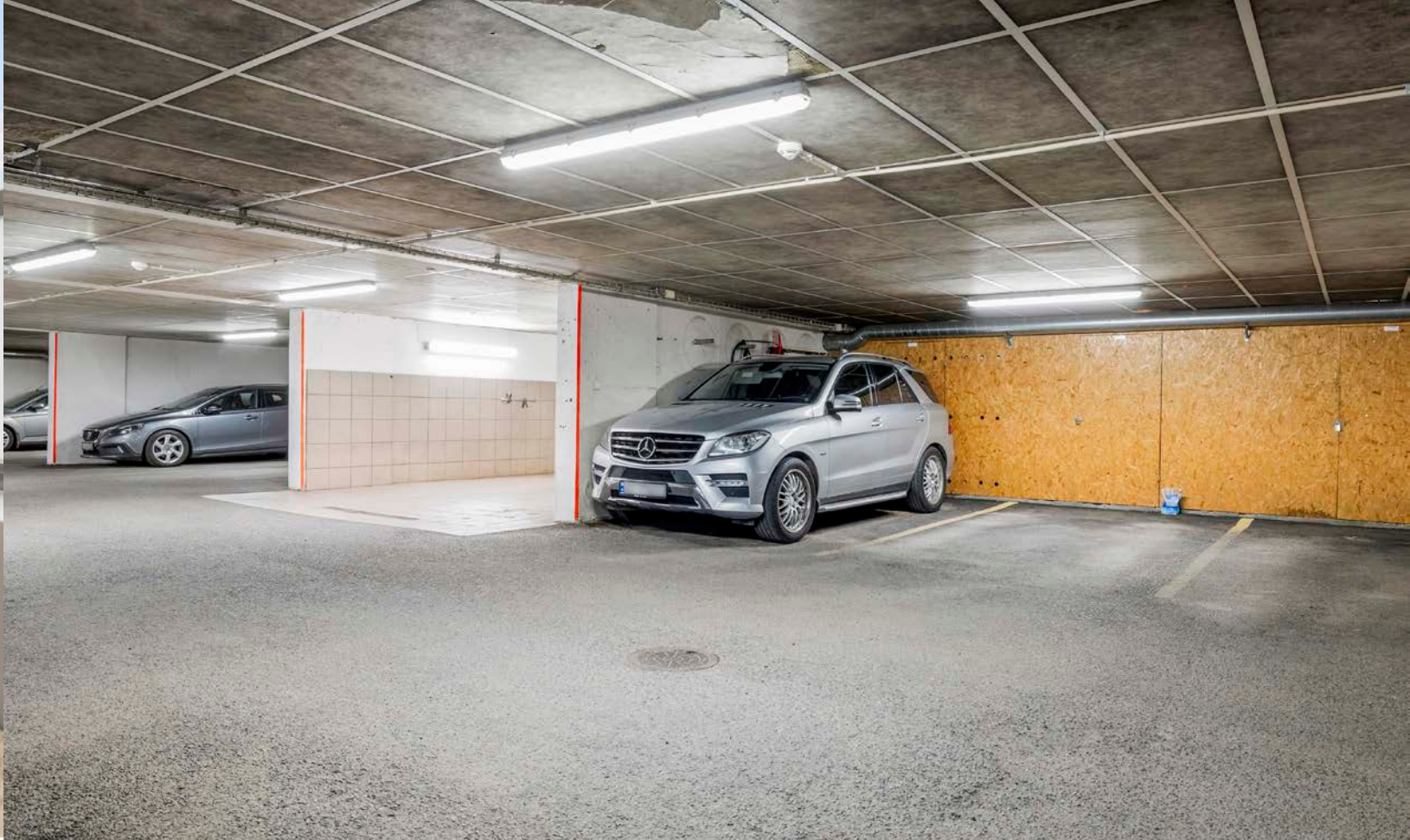
Soverom nr 2 har god plass til seng og oppbevaring.
Leiligheten har hele 3 boder til lagring.





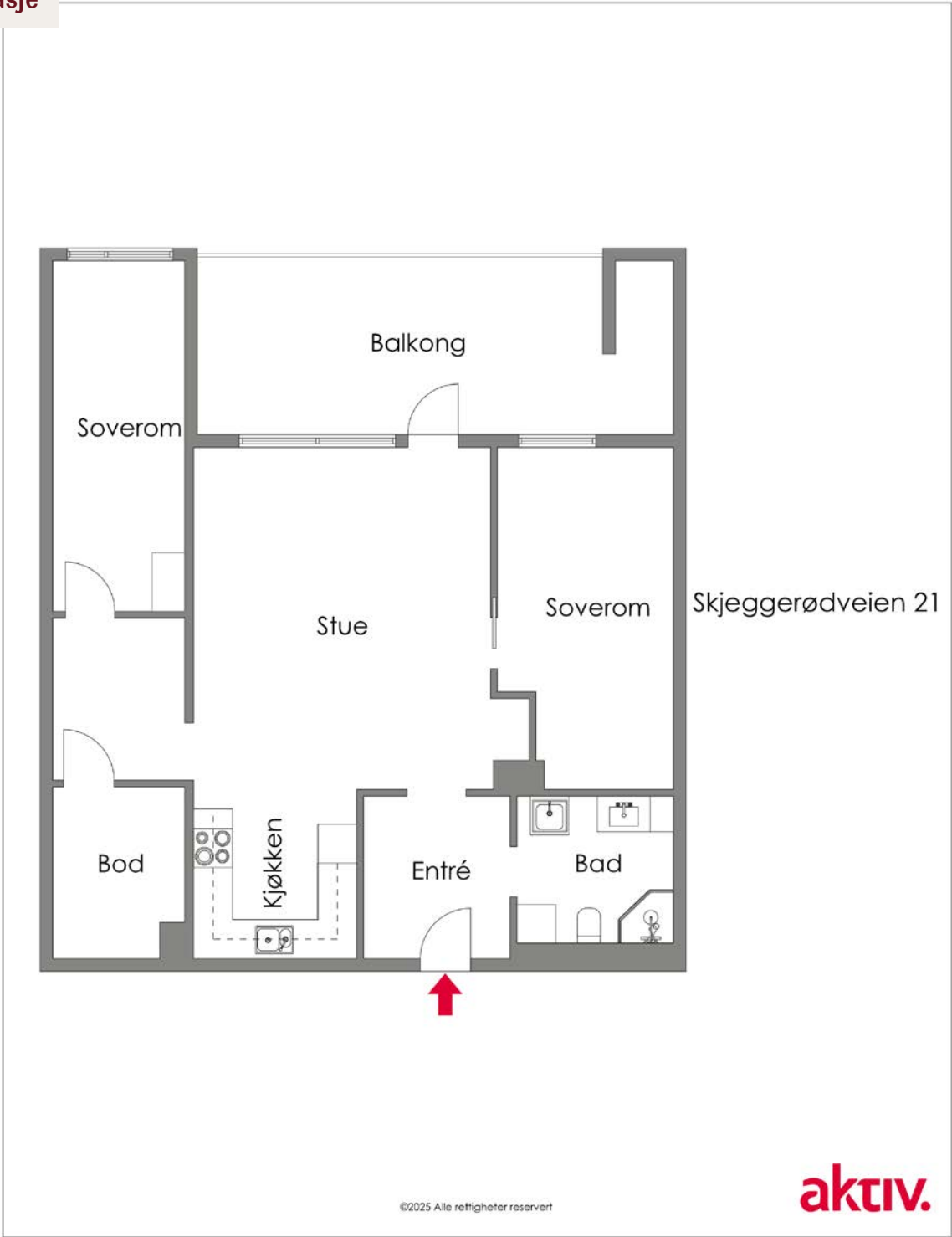
En solrik balkong på hele 18 kvm, hvor man kan nyte utsikten over nærområdet på fine sommerdager.

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og felles vaskehall til bil.



Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod 3. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Gang, Bod,

Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

3. etasje:

Entre - 6m²,

Bad - 5m²,

Stue - 25m²,

Kjøkken - 7m²,

Gang - 5m²,

Soverom 1 - 13m²,

Soverom 2 - 11m²

Bod - 5,5m²

Bod i 1.etsje - 4m², Bod i kjeller - 5m²

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er boder utenfor leilighet

Tba er terrasse-balkong

Det er byttet baderomsinnredning og toalett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3591.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Opparbeidet med plen og hekk.

Beliggenhet

Skjeggerødveien 21 ligger i naturskjønne omgivelser i Andebu – en rolig og trivelig del av Sandefjord kommune. Her bor du i et område preget av landlig idyll, flotte grøntområder og nærhet til skog og mark, perfekt for deg som ønsker et hjem med fredelige omgivelser og god plass rundt seg.

Eiendommen ligger med kort kjøreavstand til Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og andre servicetilbud. Området byr på gode friluftsmuligheter året rundt, med turstier, fiskevann, skiløyper og naturopplevelser rett utenfor døren.

Til tross for den rolige beliggenheten er det enkelt å komme seg videre – med kort vei til E18, og god forbindelse til både Sandefjord, Tønsberg og Larvik. Sandefjord lufthavn Torp ligger også innen rekkevidde og gjør reising enkelt og tilgjengelig.

Skjeggerødveien 21 passer perfekt for deg som ønsker å bo i landlige omgivelser, men samtidig ha praktisk avstand til alt du trenger i hverdagen.

Velkommen til et hjem med nærhet til natur, ro og trivsel – midt i hjertet av Andebu i Sandefjord kommune!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetskomplekser.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 0.6 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3.2 km

Skoler:

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

Signo grunn- og videregående skole ca. 1.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 17 km

Wang Toppidrett Tønsberg 23 min med bil.

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Flåtten (Linje 124) ca. 0.7 km

Stokke stasjon ca. 18.8 km

Sandefjord lufthavn Torp 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende boligbygg på 5 etasjer. Boligbygg er bestående av andelsleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 3. etasje.

Eier opplyser at de har utført noe innvendige overflateoppussing.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som pen og normalt vedlikeholdt med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Bad må påregnes oppgradert med tiden jfr alder-levetid. Ved videre bruk så anbefales montert dusjkabinett.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

UTVENDIG

Fastkarmvinduer i stue og vanlige åpningsvinduer på soverom. Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarig. Dette kan påregnes med tiden. Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB. Malt balkongdør med isolerglass.

Terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er på ca.18 m² og noe har takoverbygg. Består av betongkonstruksjon/betongelementer, tekket med membranduk/takfolie og terrassebord. På terrassebord ligger det multiklikkplater i plast. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyde er 115,5 cm. Delevegg mot nabo på begge sider. Sluk i gulv på terrasse. Boligblokk på 4 etasjer, med underetasje/kjeller med bærendekonstruksjoner i betong Etasjeskillere av betong og utvendige mur fasader med malte overflater. Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/byggeskikk/ombygging i 2002 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

INNVENDIG
Gulver har belegget og flis. Vegger har malte plater/flater. Tak har malt plater/flater. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe

overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Det er etasjeskille av betong i leiligheten. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er pipe i leiligheten, men ingen vedovn. I følge eier kan det monteres/settes inn vedovn om ønskelig, dette er søknadspliktig. Innvendige dører er profilerte kompakt dører. Nye i 2023. Mindre justeringer kan påregnes over tid. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år

VÅTROM
Bad
Flislagt bad fra 2002, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist. Bad er 23 år og nærmer seg forventet levetid-brukstid på membranløsning 10-30 år. Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales. Overflate på vegg består av keramiske fliser. I himling/tak er det malte flater/plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil montert i himling/tak, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken. Tilførsel av luft under dør. Det ble foretatt fuktsøk i bunnsvill, med adkomst fra inspeksjonsluke i fellesgang. Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i bunnsvill bak dusj/våttsone.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Normal bruksslitasje med

referanse til alder og levetidsbetraktninger. Noen mindre bruksmerker. Kjøkkeninnredning må påberegnes småjusteringer og generelt vedlikehold med tiden. Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør inne til boenhet er i kobber og plast. Stoppekran under vask på kjøkkenet, samt automatisk vannstoppesystem. Det er ikke eget rør skap i leiligheten. Felles røropplegg, herunder vannrør fram til leilighetens hovedstoppekran. Synlige avløpsrør er av støpejern og plast. Det forutsettes at luft- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger. Boligen har naturlig ventiler med ventiler i vegg. Ny 120 liters varmtvannsbereder er satt inn. Det har vært renovasjon av kjøkkentak, grunnet lekkasje fra etasjen over. Dette var en forsikringssak som ble utført av fagfolk gjennom OBOS, dokumentasjon foreligger i boligmappa og hos borettslag, i følge eier. Panelovner montert på stue og soverom, med trådløs styring. Montert 2024. El-styrt solskjerming/ utvendige persienner montert av Kjell's Markiser, ny 2023. Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Det er montert røykvarsler, det er brannslukningsapparat, brannslange under kjøkkenbenk og brannstige fra balkong. Eier informerer om at de i borettslaget har Norsk Brannvern på kontroll en gang i året (02.04.25). Brannvarsling system er levert av Honeywell, installert og kontrollert av PEC elektro AS. Sprinkel anlegg i garasje.

Lovlighet

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

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

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Fastkarmvinduer i stue og vanlige åpningsvinduer på soverom. Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Vanlig bruksmerker og noe sprekkdannelse i karm.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Vinduer fungerer, men har passert nedre grense av forventet levetid-brukstid.

Dører
Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB. Malt balkongdør med isolerglass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har noe hakk og sår, samt punktering i pakning. Ytterdør er av normal bruks slitasje. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse med adkomst fra stue.
Terrassen er på ca.18 m² og noe har takoverbygg. Består av betongkonstruksjon/betongelementer, tekket med membranduk/takfolie og terrassebord. På terrassebord ligger det multiklikkplater i plast. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyde er 115,5 cm. Delevegg mot nabo på begge sider. Sluk i gulv på terrasse. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekket som var synlig rundt sluk og avløp er slitt og sprukket. Tilstand er gitt da nedre grense av forventet leve-brukstid er passert. Underliggende banemembran har en forventet leve-brukstid på 20 - 40 år. Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke behov som umiddelbare tiltak, men det vil være påregnelig med oppgradering med tiden.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er etasjeskille av betong i leiligheten. Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble kun målt mindre avvik, stue ca 5mm.

Kjøkken 4mm på 2m og i stue er det 5mm på 2m og 17mm gjennom hele rommet. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

3.ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Overflate på vegg består av keramiske fliser. I himling/tak er det malte flater/plater. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Det er registrert liten sprekk i flis mellom dusj og toalett. Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden. Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.

3.ETASJE > BAD
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 16mm, minimumskravet er 25mm. Stedvis noe ujevnt fall.

Det ble registrert noe bom i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det anbefales innsetting og bruk av dusjkabinett. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

3.ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Det er synlig membran i sluk. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en

kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

2002

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er installert solskjerming som styres elektrisk, baderomsinnredning med lys i speilskap, nytt lysarmatur over kjøkkenbenk. Ifølge eier er alt gjort av fagfolk og at faktura og dokumentasjon ligger i boligmappa. Ikke fremvist.

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generelt

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg.

Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på denne eiendommen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 24.04.2025 av Jan - Erik Mikarlsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Skiftet baderomsinnredning og toalett

- Det har vært en forsikringssak i leiligheten, pga vannlekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten i etasjen over. Forsikringssaken ble registrert og fulgt opp av OBOS forsikring, og er avsluttet.

Innhold

Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder følgende rom som: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Gang, Bod, Soverom 1, Soverom 2
Garasjeplass i kjeller.

Standard

Velkommen til Skjeggerødveien 21! Lys og velholdt leilighet med god planløsning, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og en solrik balkong på hele 18 kvm. Leiligheten har en gjennomgående god standard, med fliser og belegg på gulv, samt malte

plate- og gipsflater på vegger og i tak. Innvendige dører er kompakte fyllingsdører, nye i 2023.

Alle vegger, tak, gulvlister, vinduskarmer og kjøkkenfliser ble malt i 2023. Vegger og rundt vinduer på balkong ble malt i 2025.

Kjøkkenet har slette, profilerte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap og ventilator med avtrekk ut. Badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, dusjhjørne, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har nyere baderomsinnredning som er lys og pen med god skaplass.

Boligen har panelovner med trådløs styring fra 2024 og el-styrt solskjerming fra 2023. Varmtvannsbereder er byttet etter eget ønske fra selger. Leiligheten har også pipe, og vedovn kan monteres etter godkjenning.

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.

Dette medfølger handelen:

- stekeovn og oppvaskmaskin
- vitrineskap i stue

Dette medfølger ikke handelen:

- skoskap i gang

- skap og hyller i de tre bodene
- frysenskap i bod
- kjøleskap
- hvit kommode på soverom

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Garasjeplass i felles kjeller medfølger leiligheten.

Borettslaget har egen sykkelparkering.

Borettslaget har egen bilvaskplass for beboerne, denne skal forlates ryddig og renspylt.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6599240

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmes opp av elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 704 573

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 818 290

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på lån, Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygg forsikring, tv-anlegg/ bredbånd, felles strøm, brøyting, plenklipp. I alle fellesrom er renhold, støm, eltilsyn og branntilsyn med i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8204

Andel Fellesgjeld

Kr 322 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-11476607 10 - Restsaldo andel: 291.695,- kapital kostander: 3.801,- Lånenummer: OBBK01-98207991058 - Restsaldo: 29.613,- Kapitalkostander: 450,-

Andel fellesformue

Kr 32 237

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Andebu Terrasse li Brl

Organisasjonsnummer

982004136

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Andebu Terrasse II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982004136, og ligger i

SANDEFJORD kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HUS601-11476607 10

Type: Annuitet

Restsaldo: 7 073 359,-

Restløpetid: 7 år 9 md

Term per år: 2

Type rente: Flyt

Rente: 4,64%

Lånenr: OBBK01-98207991058

Type: Annuitet

Restsaldo: 718 216,-

Restløpetid: 6 år 8 md

Term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,14%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Regnskap/budsjett

Borettslagets disponible midler var per 31.12.2023 på kr 736 560 (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det er ikke per tid planlagt noe større vedlikehold/ investeringer per dags dato.

Det er ikke IN-ordning i borettslaget.

Styregodkjennelse

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i vedtektene. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Vedtekter/husordensregler

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

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke ønskelig med husdyr i Andebu Terrasse II. Men hvis det allikevel kommer dyr, må følgende regler følges. -Det må sendes søknad til styret. -Det kan kun søkes om et dyr pr leilighet. -Katt må være i bur på egen terrasse. -Dyret må være i bånd/bur i fellesarealer inne og ute. -Alt av ekskrementer må fjernes umiddelbart av dyrets eier. -Dyret må ikke være til sjenanse for andre beboere verken når det gjelder bråk, allergi eller lukt -Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som blir påført mennesker, bygning og uteanlegg. -Ved klager fra andre beboere avgjør styret etter forhandling med partene om en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det gjennomføres felles dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 131 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 12 i Andebu Terrasse li Brl med orgnr. 982004136

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/216/131:
31.07.2001 - Dokumentnr: 9000569 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:61
Opprinnelig dok nr 9949/2001 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 10.02.2005 vedr. nybygg- terrassehus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Eiendommen har vannmåler.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
KPFare: Ras- og skredfare
KPStøy: Gul sone iht. T-1442
KPAngitt: Hensyn friluftsliv

Reguleringsplaner:

Navn: Andebu sentrum
Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.04.1986
Formål: Kjørevei og Blokkbebyggelse

Navn: Kjørkåsen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.02.2000
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, Blokkbebyggelse, Kjørevei, Boliger.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

322 000 (Andel av fellesgjeld)

3 022 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 023 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 031 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 034 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,- og visninger kr 3000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

30.04.2025



Tilstandsrapport

 Boligblokk
 Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 216, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 Rapportdato: 29.04.2025 Oppdragsnr.: 18022-120713 Referansenummer: OE8694
Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Kim Kristensen
Intern Takstingeniør
kim@vestfold-takst.no
472 56 528



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



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 5 etasjer.
Boligbygg er bestående av andelsleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 3. etasje.

Eier opplyser at de har utført noe innvendige overflateoppussing.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som pen og normalt vedlikeholdt med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.
Bad må påregnes oppgradert med tiden jfr alder-levetid.
Ved videre bruk så anbefales montert dusjkabinett.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr
Kunden / rekvisenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligblokk - Byggeår: 2002

UTVENDIG
Fastkarmvinduer i stue og vanlige åpningsvinduer på soverom.
Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB.
Malt balkongdør med isolerglass.

Terrasse med adkomst fra stue.
Terrassen er på ca.18 m² og noe har takoverbygg.
Består av betongkonstruksjon/betongelementer, tekket med membranduk/takfolie og terrassebord. På terrassebord ligger det multiklikkplater i plast.
Rekkverk av glass.
Rekkverkshøyde er 115,5 cm.
Delevegg mot nabo på begge sider.
Sluk i gulv på terrasse.
Boligblokk på 4 etasjer, med underetasje/kjeller med bærende konstruksjoner i betong
Etasjeskillere av betong og utvendige mur fasader med malte overflater.
Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/byggeskikk/ombygging i 2002 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

INNVEDIG
Gulver har belegget og flis.
Vegger har malte plater/flater.
Tak har malt plater/flater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er pipe i leiligheten, men ingen vedovn. I følge eier kan det monteres/settes inn vedovn om ønskelig, dette er søknadspiktig.
Innvendige dører er profilerte kompakt dører. Nye i 2023.
Mindre justeringer kan påregnes over tid.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

Bad
Flislagt bad fra 2002, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 23 år og nærmer seg forventet levetid-brukstid på membranløsning 10-30 år.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling/tak er det malte flater/plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er synlig membran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via ventil montert i himling/tak, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.
Tilførsel av luft under dør.

Det ble foretatt fuktsøk i bunnsvill, med adkomst fra inspeksjonsluke i fellesgang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i bunnsvill bak dusj/ våtsone.



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger. Noen mindre bruksmerker.
Kjøkkeninnredning må påberegnes småjusteringer og generelt vedlikehold med tiden.
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør inne til boenhet er i kobber og plast. Stoppekran under vask på kjøkkenet, samt automatisk vannstoppesystem.
Det er ikke eget rør skap i leiligheten. Felles røropplegg, herunder vannrør fram til leilighetens hovedstoppekran.
Synlige avløpsrør er av støpejern og plast.
Det forutsettes at lufter- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.
Boligen har naturlig ventilerings med ventiler i vegg.
Ny 120 liters varmtvannsbereder satt inn i samsvar med renovasjon av kjøkkentak, grunnet lekkasje fra etasjen over.
Dette var en forsikringssak som ble utført av fagfolk gjennom OBOS, dokumentasjon foreligger i boligmappe og hos borettslag, i følge eier.
Panelovner montert på stue og soverom, med tårdløs styring.
Montert 2024.
El-styrt solskjerming/ utvendige persienner montert av Kjell's Markiser, ny 2023.
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Det er montert røykvarsler, det er brannslukningsapparat, brannslange under kjøkkenbenk og brannstige fra balkong.

Eier informerer om at de i borettslaget har Norsk Brannvern på kontroll en gang i året (02.04.25).
Brannvarsling system er levert av Honeywell, installert og kontrollert av PEC elektro AS.
Sprinkel anlegg i garasje.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

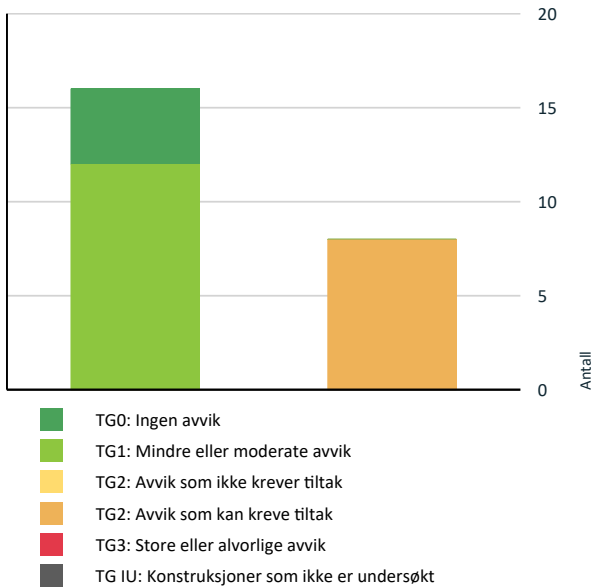
Lovlighet

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2023. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligblokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBLOKK

Byggeår 2002	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Terrasseleiligheter	
Standard Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Fastkarmvinduer i stue og vanlige åpningsvinduer på soverom. Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Vanlig bruksmerker og noe sprekkdannelse i karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer, men har passert nedre grense av forventet levetid-brukstid.



TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB. Malt balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har noe hakk og sår, samt punktering i pakning. Ytterdør er av normal bruks slitasje.

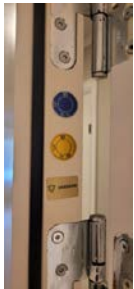
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører fungerer normalt, men må påregnes justering/vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stue.
Terrassen er på ca.18 m² og noe har takoverbygg.
Består av betongkonstruksjon/betongelementer, teknet med membranduk/takfolie og terrassebord. På terrassebord ligger det multiklikkplater i plast.
Rekkverk av glass.
Rekkverkshøyde er 115,5 cm.
Delevegg mot nabo på begge sider.
Sluk i gulv på terrasse.

Vurdering av avvik:

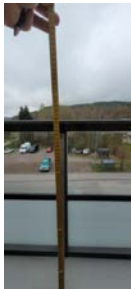
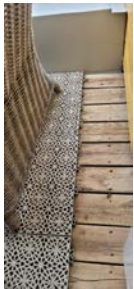
- Det er avvik:

Terrassedekket som var synlig rundt sluk og avløp er slitt og sprukket.
Tilstand er gitt da nedre grense av forventet leve-brukstid er passert.
Underliggende banemembran har en forventet leve-brukstid på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov som umiddelbare tiltak, men det vil være påregnelig med oppgradering med tiden.



TG 1 Andre utvendige forhold

Boligblokk på 4 etasjer, med underetasje/kjeller med bærendekonstruksjoner i betong

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong og utvendige mur fasader med malte overflater.
Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/byggeskikk/ombygging i 2002 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har belegg og flis.
Vegger har malte plater/flater.
Tak har malt plater/flater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble kun målt mindre avvik, stue ca 5mm.
Kjøkken 4mm på 2m og i stue er det 5mm på 2m og 17mm gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Pipe og ildsted

Det er pipe i leiligheten, men ingen vedovn. I følge eier kan det monteres/settes inn vedovn om ønskelig, dette er søknadspliktig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er profilerte kompakt dører. Nye i 2023.
Mindre justeringer kan påregnes over tid.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2002, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 23 år og nærmer seg forventet levetid-brukstid på membranløsning 10-30 år.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate på vegg består av keramiske fliser.
I himling/tak er det malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk.
Det er registrert liten sprekke i flis mellom dusj og toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden.
Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 16mm, minimumskravet er 25mm.
Stedvis noe ujevnt fall.
Det ble registrert noe bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anbefales innsetting og bruk av dusjkabinett.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil montert i himling/tak, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.
Tilførsel av luft under dør.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i bunnsvill, med adkomst fra inspeksjonsluke i fellesgang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i bunnsvill bak dusj/ våtsone.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger. Noen mindre bruksmerker.
Kjøkkeninnredning må påberegnes småjusteringer og generelt vedlikehold med tiden.



3.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør inne til boenhet er i kobber og plast. Stoppekran under vask på kjøkkenet, samt automatisk vannstoppesystem.
Det er ikke eget rør skap i leiligheten. Felles røropplegg, herunder vannrør fram til leilighetens hovedstoppekr.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av støpejern og plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg.

Varmtvannstank

Ny 120 liters varmtvannsbereider satt inn i samsvar med renovasjon av kjøkkentak, grunnet lekkasje fra etasjen over.
Dette var en forsikringssak som ble utført av fagfolk gjennom OBOS, dokumentasjon foreligger i boligmappe og hos borettslag, i følge eier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Panelovner montert på stue og soverom, med tårløs styring. Montert 2024.
El-styrt solskjerming/ utvendige persienner montert av Kjell's Markiser, ny 2023.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er installert solskjerming som styres elektrisk, baderomsinnredning med lys i speilskap, nytt lysarmatur over kjøkkenbenk. Ifølge eier er alt gjort av fagfolk og at faktura og dokumentasjon ligger i boligmappa. Ikke fremvist.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler, det er brannslukningsapparat, brannslange under kjøkkenbenk og brannstige fra balkong.

Eier informerer om at de i borettslaget har Norsk Brannvern på kontroll en gang i året (02.04.25).
Brannvarsling system er levert av Honeywell, installert og kontrollert av PEC elektro AS.
Sprinkel anlegg i garasje.

Tilstandsrapport

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

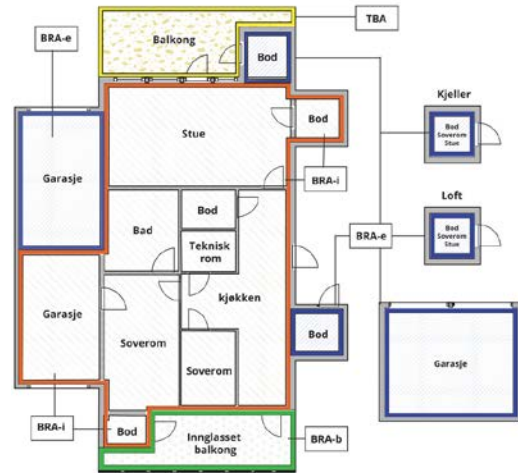
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet av megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	30.04.2025	
3	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE8694>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250060	
Selger 1 navn	
Marianne Prestegården	
Gateadresse	
Skjeggerødveien 21	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MP

1

Document reference: 1311250060

- | | | | |
|---|---|------|---------------------------------------|
| 2 | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? | Svar | Ja, kun av faglært |
| | Beskrivelse | | Skiftet baderomsinnredning og toalett |
| | Arbeid utført av | | Haugen VVS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

Det har vært en forsikringssak i leiligheten, pga vannlekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten i etasjen over. Forsikringssaken ble registrert og fulgt opp av OBOS forsikring, og er avsluttet. * Det ligger noe info i boligmappen på leiligheten, men jeg vet ikke om jeg har klart å lagre det i egenerklæringsskjemaet her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Prestegården	567ed0e345acd6341dbc67b7f88e8f6372638e2b	14.04.2025 10:37:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Vedtekter

For Andebu Terrasse II borettslag, org.nr. 982004136

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.3.2000, endret 26.4.2005, 28.4.2009, 27.4.2010, 7.4.2011, 7. mai 2013 og sist endret 7.5.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Andebu Terrasse II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Montering av el-bil lader i garasjen skal først godkjennes av styret og deretter utføres i samsvar med vedtatt plan for dette.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, reparere eller om nødvendig utskifte anlegg, utstyr og materiell med unntak av:

- Felles røropplegg, herunder vannrør fram til boligens hovedstoppekran.
- Elektrisk anlegg fram til hovedsikring i boligens sikringsskap, samt elektriske anlegg i boder i 1.etg. og garasje
- Brannvarslingsanlegg, brannstiger og rømningsluker
- Dørtelefon anlegg og kabel TV anlegg utenfor egen bolig
- Avtrekkskanaler og egen avtrekksvifte (på loft) fra hver enkelt bolig
- Andre faste felles installasjoner som måtte gå gjennom boligen
- Boligens inngangsdør fra fellesareal

- Nødvendig utskifting av vinduer og ytterdører (gjelder ikke ettermonterte vinduer i bueåpning på terrasser)
- Reparasjon eller nødvendig utskifting av tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner samt sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner
- Reparasjon eller nødvendig utskifting av fuktmembran og tilhørende beskyttelsesduk på terrassegulv

(2) Terrasser, våtrom, vaske- og oppvaskmaskin må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles nedløpsrør/hovedledning. Andelseier skal også påse at avløp og overløp fra terrasse samt drenering fra blomsterkasser er åpne og samordne spyling av terrasse med underliggende terrasseiere. Varmekabler i bad/våtrom er også andelseiers ansvar.

(3) Vedlikehold, reparasjon eller utskifting av terrasse-lemmer, evt. innkledning av betong blomsterkasser samt utskifting av jord etc. i blomsterkassene er den enkelte andelseiers ansvar. Andelseieren skal også rengjøre terrassegulv under terrasse-lemmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også rydding av snø på egen terrasse slik at adkomst til og bruk av brannstiger og rømningsluker sikres.

(4) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd eller uvær. Unntatt herfra er skader påført innvendig inngangsdør til boligen ved innbrudd.

(5) Vedlikehold og/ eller endringer av elektriske anlegg og VVS-anlegg må kun utføres av autoriserte firma. Omfattende endringer av tekniske anlegg skal andelseier på forhånd melde skriftlig til borettslaget.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager andelseieren skade, eller umiddelbar fare for skade i boligen, eller i bygningen og eiendommen forøvrig som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, i henhold til 5-1.

(2) Skade på bolig, fellesareal, fellesrom, fellesanlegg eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden føler av mislighold fra en annen andelseier.

(3) Borettslagets har rett til å føre nye tekniske felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(4) Borettslaget skal foreta periodisk ettersyn av bygning, anlegg, eiendom, inventar og øvrige eiendeler ihht borettslagets gjeldende internkontroll system og skal ellers også være den enkelte andelseier til hjelp med vurdering av behov for nødvendig vedlikehold, reparasjon eller utskifting hvis andelseier ønsker det og om nødvendig la foreta reparasjoner og utskifting.

(5) Andelseier skal gi borettslaget adgang til sin bolig slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter jfr. Borettslovens § 5-18.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Andebu Terrasse II Borettslag

Andebu Terrasse II Borettslag er andelseiernes eiendom og vi er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. For å oppnå et godt forhold mellom andelseierne og samtidig holde god standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

1. Ro i bygget

- Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 - 06.00.
- Demp TV og musikkanlegg og unngå å bruke vaskemaskin med sentrifuge og /eller tørketrommel etter kl 23.00
- Generelt må ikke lydnivå forstyrre den alminnelige ro og orden.

2. Sjøppel og avfall

- Matavfall og restavfall skal pakkes inn før det legges i merkede containere.
 - Til matavfall benyttes spesielle nedbrytbare plastposer for bioavfall utdelt fra VESAR
 - Det må ikke kastes flytende avfall i containere
- Kildesortering av papir og papp**
- Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartong-emballasje, drikkekartonger og andre rene papir/papp- produkter skal utsorteres, flatklemmes og legges i merket container
- Kildesortering av glass**
- Andelseierene anmodes om å utsortere alt glass-avfall og bringe dette til glass-igloer i Andebu Sentrum
- Møbler, kjøleskap, TV, osv.**
- Større avfall/sjøppel som utrangerte TV-apparater, komfyrer, kjøleskap, tepper, gulvbelegg, bygningsmessig inventar og material-avfall må andelseier selv sørge for å fjerne for egen kostnad.
- Spesialavfall**
- Andelseierene anmodes om å frasortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier, knappecellebatterier m.m. og produkter merket med retursymbol eller varsel-etikett. Dette avfall kan andelseierne uten ekstra betaling kvitte seg med på miljøstasjoner (for eksempel på HydroTexaco-stasjonen på Gravdal)

3. Vask av ganger og trapper

- Den enkelte andelseier plikter selv å holde seg orientert om når han/hun har tur til å vaske.
- Vask av ganger og trapper før en helg skal være gjort før kl. 16.00 lørdag.

4. Sanitæranlegg

- Det må ikke kastes sanitetsbind, bleier, kaffegrut etc i toalettet da dette kan medføre tilstopping av rørnettet. Dette kan i sin tur påføre borettslaget (samtlige andelseiere) store kostnader. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket dette hvis det er påviselig
- Ved vannlekkasje eller mistanke om sådan stenges umiddelbart hovedkran i garasjen og styret varsles omgående
- Kun autorisert rørlegger skal brukes til reparasjoner/endringer.

5. Heis

- Voksne må påse at heisen ikke brukes til lek av barn.
- Heisen må ikke benyttes ved brannalarm

Husordensregler for Andebu Terrasse II Borettslag

6. Dyrehold

- Det er ikke ønskelig med husdyr i Andebu Terrasse II. Men hvis det allikevel kommer dyr, må følgende regler følges.
- Det må sendes søknad til styret.
 - Det kan kun søkes om et dyr pr leilighet.
 - Katt må være i bur på egen terrasse.
 - Dyret må være i bånd/bur i fellesarealer inne og ute.
 - Alt av ekskrementer må fjernes umiddelbart av dyrets eier.
 - Dyret må ikke være til sjenanse for andre beboere verken når det gjelder bråk, allergi eller lukt
 - Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som blir påført mennesker, bygning og uteanlegg.
 - Ved klager fra andre beboere avgjør styret etter forhandling med partene om en klage er berettiget.

7. Garasjeanlegg

- Sykler plasseres i sykkelstativ i garasjen og sparker, ski etc. plasseres i garasjen og/eller i egne boder etter behov
- Bilvaskeplassen forlates ryddig og renspylt
- Garasjeport og inngangsdør skal alltid være lukket

8. Nøkler og låser

- Tap av hovednøkkel eller portåpner skal umiddelbart meldes til styret
- Ved innbrudd, forsøk på innbrudd eller hærværk varsles styret umiddelbart. Styret vil så normalt foreta en anmeldelse

9. Balkonger

- Utsetting av fuglemat på balkongene er ikke tillatt, da dette tiltrekker rotter og mus.

10. Antenner

- Utvendig montering eller oppsetting av egne radio-, TV- og parabol-antenner er ikke tillatt.

11. Parkering og kjøring til hovedinngang

- Parkering skal normalt skje på felles parkeringsplass på sydenden av Skjeggerødveien 19.
- Parkering er inntil videre tillatt på kommunens tomt foran bygningen, men skal unngås på den asfalterte veien foran bygningen
- Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates på veien inn til hovedinngang.
- Det er ikke tillatt å langtidsparkere campingvogner eller ha båt i vinteropplag på borettslagets eiendom

Husordensregler for Andebu Terrasse II Borettslag

12. Brannsikkerhet

- Korridorer, trapper og utganger skal være frie og ryddige.
- Luker for rømning fra de øvre etasjer skal holdes fri for is, rust og annen blokkering.
- Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.
- Bruk av åpen ild samt røyking er forbudt i fellesrom, ganger, korridorer og boder.
- Ildsfarlig avfall skal tømmes forskriftsmessig.
- Røyking på sengen er strengt forbudt.
- Feil og uregelmessigheter ved det elektriske anlegget og/eller apparater skal straks meldes til borettslagets styre.
- Kun autorisert elektriker skal brukes til reparasjoner/endringer.
- Flyttbare elektriske stråleovner eller parafinovner må ikke benyttes i leiligheten.
- Grilling ute på plen eller på terrasser tillates, men på terrassene må det bare benyttes elektrisk grill eller gassgrill.
- Gassflasker er kun tillatt lagret ute på terrasse
- Elektriske kaffetraktere, vannkokere, strykejern o.l. skal frakobles når de ikke er i bruk.
- Rensing med bensin eller andre ildsfarlige stoffer er ikke tillatt
- "Varme arbeider" og annet med fare for ufrivillig utløsning av brannalarm skal varsles til en av de 5 ansvarlige for brannsentralen slik at alarm kan midlertidig utkobles (5 personer står oppført på branninstruksen ved hovedinngang)

13. Borettslagets uteområde

- Uteområdet er vårt felles eie og betyr så mye for vår trivsel at hver enkelt andelseier bør føle seg forpliktet til å verne området og bidra til å hindre hæververk og ødeleggelser.
- Plenen er beregnet som bruksplen og havemøbler er til felles bruk.

14. Brudd på husordensreglene

- Disse reglene blir å anse som en del av andelseiers plikter ved å bo i borettslaget. Vesentlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil kunne få konsekvenser for andelseieren.

14. God og hyggelig bokultur tilsier ...

- ... at man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av lydnivå og lignende.
- ... at du opptre slik du forventer naboen skal opptre
- ... at man er med på felles dugnader ... og at man har et hyggelig smil til sine naboer



*Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.
Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap.*

Klager over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret.

Vedtatt av styret i Andebu Terrasse II Borettslag den 12 juli 2006.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3264
Andebu Terrasse II Borettslag

Velkommen til årsmøte i Andebu Terrasse II Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Kommunestyresalen på Andebu Herredshus, Andebu Sentrum 1, 3158 Andebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte.

Etter generalforsamlingen blir det et kort beboermøte.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Andebu Terrasse II Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Paal Arnesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
- 1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
 - 2. Revisjonsberetning_s.3264.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 53 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Gunn Klausen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arve Kristian Møyland
- Sigmund Balto
- Tore Grindlia

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Paal D. Arnesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Flaatnes

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aagot Voldbakken Furuheim
- Tore Grindlia

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Flaathes	Skjeggerødveien 21
Styremedlem	Anne Gunn Klausen	Skjeggerødveien 21
Styremedlem	Mona Hougaard Stålerød	Skjeggerødveien 21
Varamedlem	Sigmund Balto	Skjeggerødveien 21
Varamedlem	Arve Kristian Møyland	Skjeggerødveien 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Paal Dagfinn Arnesen	Skjeggerødveien 21
Varadelegert	
Tore Flaathes	Skjeggerødveien 21

Valgkomiteen

Aagot Voldbakken Furuheim	Skjeggerødveien 21
Tore Grindlia	Skjeggerødveien 21

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Andebu Terrasse II Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Andebu Terrasse II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982004136, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 131

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets årsrapport for 2023 til Generalforsamlingen 2024.

Det har i 2023 vært avholdt 11 styremøter, 1 brannøvelse, 2 dugnader, og 1 beboerfest. I tillegg har vi hatt 1 ordinær generalforsamling med etterfølgende beboermøte.

Sist år er det brukt mest tid og ressurser til å tette 3 stk. vannlekkasjer. Takk til alle som byttet varmtvannstank. Lekkasjen inn i 2 boder i kjelleren er nå tettet og ok. Vi registrerte også på sensommeren vannlekkasje fra taket. Kjetil på Kodal Blikk gikk i september grundig over hele taket. Det blei da byttet 29 takstein og 3 mønepanner.

Sykkelparkeringen er utvidet, og alle som ønsket plass har fått det. Alle utgifter til ny sykkelparkering har OBOS miljøtiltak betalt, så den blei utgifts fri. Brannvarslingsanlegget er nå ferdig installert i kjeller, noe som øker vår HMS betydelig, for å unngå brann. Norsk Brannvern var tirsdag 6. februar, for å sjekke brannvern samt teste utstyr i alle leiligheter og fellesarealer. Til stor glede var alle leiligheter tilgjengelige, så alle 24 leiligheter er kontrollert. Takk til dere alle for det!

All utebelysning (unntatt balkonger) er nå byttet til LED, noe som forurensner mindre, og er strøm-reduserende, med andre ord mer bærekraftig.

Styret har også fått en gratis vurdering av mulighet for solceller på taket. Der er konklusjonen fra Hafslund/Enny at våre tak er dårlig egnet pga. vinkler/terrasser/piper/luftehatter etc.

Fortsatt har vi klart mindre økonomisk handlerom nå en de foregående årene, selv med økte felleskostnader. Renten ‘stjeler’ mest, men også kommunale utgifter, brann og heisvedlikehold, brøyting, renhold, forretningsfører-honorar og forsikring er sterkt stigende.

I august undersøkte vi pris på forsikringen. Gode vilkår i Tryg (dekker bedre ved lekkasjer bl.a.) gjorde at vi fortsatte med dem. Vi fikk da fastpris på forsikringen for 2024. Det ga en besparelse på nesten kr. 5 000,- når regningen kom i jan. 2024.

Stor takk til dere alle som bidrar, enten det er lite eller mye, alle bidrag er veldig viktig for at alle skal trives!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 722 266 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler var per 31.12.2023 på kr 736 560 (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vanlig vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 366 500 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Andebu Terrasse II Borettslag.

Lån
Andebu Terrasse II Borettslag har lån i Husbanken & OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS601	11476607 10	8 069 160,00	01.07.24	18 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente	Ukjent	Nei
OBBK01	98207991058	809 835,00	30.04.24	92 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,14% flytende rente	6,45%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ANDEBU TERRASSE II BRL
ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		850 057	2 339 970	850 057	736 560
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		722 266	-577 753	901 957	663 582
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-835 465	-912 032	-900 000	-841 000
Innsk. øremerk. bankkto		-298	-128	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-113 497	-1 489 913	1 957	-177 418
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		736 560	850 057	852 014	559 142

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 288 879	1 343 415
Kortsiktig gjeld	-552 319	-493 358
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	736 560	850 057

ANDEBU TERRASSE II BRL
ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 152 618	2 042 076	2 155 000	2 263 000
Andre inntekter	3	18 178	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 170 796	2 042 076	2 155 000	2 263 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-13 233	-9 628	-11 443	-12 016
Styrehonorar	5	-50 500	-42 000	-47 000	-52 520
Revisjonshonorar	6	-6 619	-5 331	-5 300	-5 600
Forretningsførerhonorar		-81 647	-78 250	-82 200	-86 300
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-341 660	-1 843 182	-376 000	-366 500
Forsikringer		-76 369	-68 192	-75 100	-84 000
Kommunale avgifter	8	-232 438	-172 434	-190 000	-255 682
Energi/fyring		-43 368	-23 824	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 368	-138 712	-148 000	-156 000
Andre driftskostnader	9	-154 399	-100 905	-109 200	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 153 402	-2 487 258	-1 074 043	-1 208 418

DRIFTSRESULTAT	1 017 394	-445 182	1 080 957	1 054 582
----------------	-----------	----------	-----------	-----------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	16 405	6 320	0	0
Finanskostnader	11	-311 533	-138 891	-179 000	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-295 128	-132 571	-179 000	-391 000

ÅRSRESULTAT	722 266	-577 753	901 957	663 582
-------------	---------	----------	---------	---------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	722 266	0
Fra opptjent egenkapital	0	-577 753

ANDEBU TERRASSE II BRL			
ORG.NR. 982 004 136, KUNDENR. 3264			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 228 904	34 228 904
Tomt		119 000	119 000
Miljøbankkonto, øremerket		18 270	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		34 366 174	34 373 762
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 191
Driftskonto OBOS-banken		789 235	855 192
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 499	0
Sparekonto OBOS-banken		498 145	485 032
SUM OMLØPSMIDLER		1 288 879	1 343 415
SUM EIENDELER		35 655 054	35 717 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		10 563 257	9 840 991
SUM EGENKAPITAL		10 565 657	9 843 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 899 234	9 734 699
Borettsinnskudd	14	15 620 000	15 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	17 844	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 537 078	25 380 429
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 957	23 287
Skyldige offentlige avgifter	16	2 254	458
Påløpte renter		151 373	67 475
Påløpte avdrag		377 064	401 789
Annen kortsiktig gjeld	17	670	348
SUM KORTSIKTIG GJELD		552 319	493 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 655 054	35 717 177
Pantstillelse	18	26 710 000	26 710 000
Garantiansvar		0	0
Sande fjord, 29.03.2024			
Styret i Andebu Terrasse II BRL			
Tore Flaates /s/	Anne Gunn Klausen /s/	Mona Hougaard Stålerød /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 145 132
Garasjeleie	9 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 154 588

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-1 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 152 618

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond, utbetalt som følge av gjennomføring av tiltak	18 178
SUM ANDRE INNTEKTER	18 178

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 688
Påløpte feriepenger	-670
Arbeidsgiveravgift	-7 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 233

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-
pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-226 227
Drift/vedlikehold elektro	-3 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 365
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 723
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 100
Kostnader dugnader	-1 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-341 660

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-232 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 438

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-92 379
Snørydding	-46 828
Andre fremmede tjenester	-322
Trykksaker	-1 706
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 217
Andre kontorkostnader	-503
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-4 010
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 399

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 994
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 411
SUM FINANSINNTEKTER	16 405

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-265 995
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 538
SUM FINANSKOSTNADER	-311 533

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2001	34 347 904
Utskilt tomteverdi	-119 000
SUM BYGNINGER	34 228 904

Tomten ble kjøpt i 2001.
Gnr.216/bnr.131

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-18 730 000	
Nedbetalt tidligere	9 907 227	
Nedbetalt i år	753 613	
		-8 069 160

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	88 074	
Nedbetalt i år	81 852	
		-830 074

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 899 234
-----------------------------	------------

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 2002	-15 620 000
-----------------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-15 620 000
---------------------	-------------

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-17 844
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-17 844
----------------------------	---------

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 499
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-755
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 254
----------------------------------	--------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-670
-------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-670
----------------------------	------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 620 000
Pantelån	8 899 234
Påløpte avdrag	377 064
TOTALT	24 896 298

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 228 904
Tomt	119 000
TOTALT	34 347 904

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ANDEBU TERRASSE II BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ANDEBU TERRASSE II BRL.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 avvirket.



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>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-04 09:03:38 UTC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 3264 Selskapsnavn: Andebu Terrasse II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Skjeggerødveien 21 - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	8 min 0.7 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min 18.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 11 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 17 km
Re videregående skole 600 elever	23 min 16.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

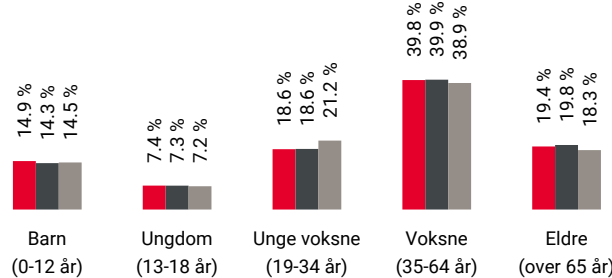
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

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 (2-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	12 min 1.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	12 min 1 km
Kiwi Andebu	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



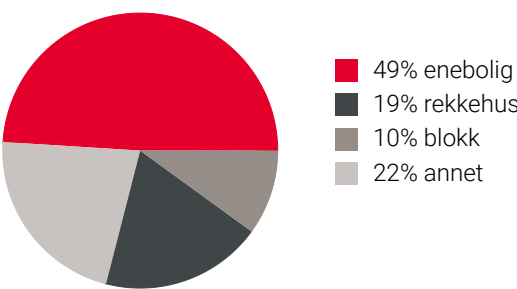
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

H-Glass Arena Fotball, friidrett	7 min 0.7 km
Møylandsletta Fotball Fotball	10 min 0.8 km
Treningssenteret Andebu	12 min

Boligmasse



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

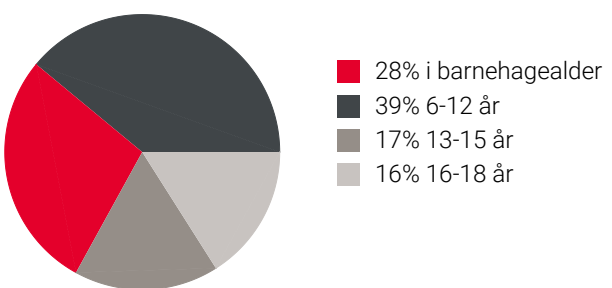
Sitat fra en lokalkjent



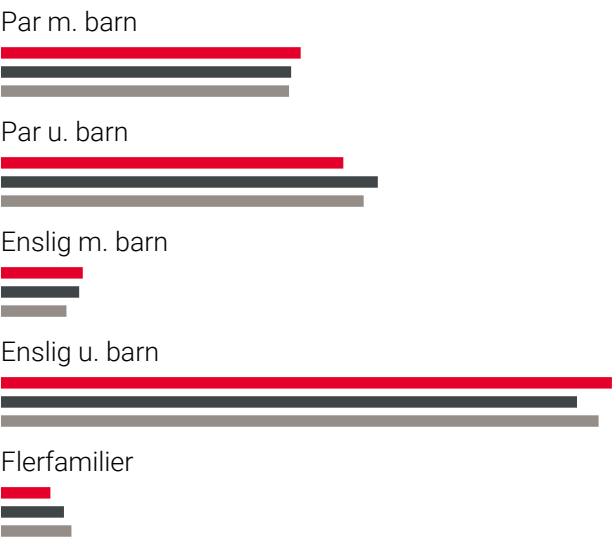
Varer/Tjenester

Andebu Senter	12 min
Gokstad Apotek, Andebu	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

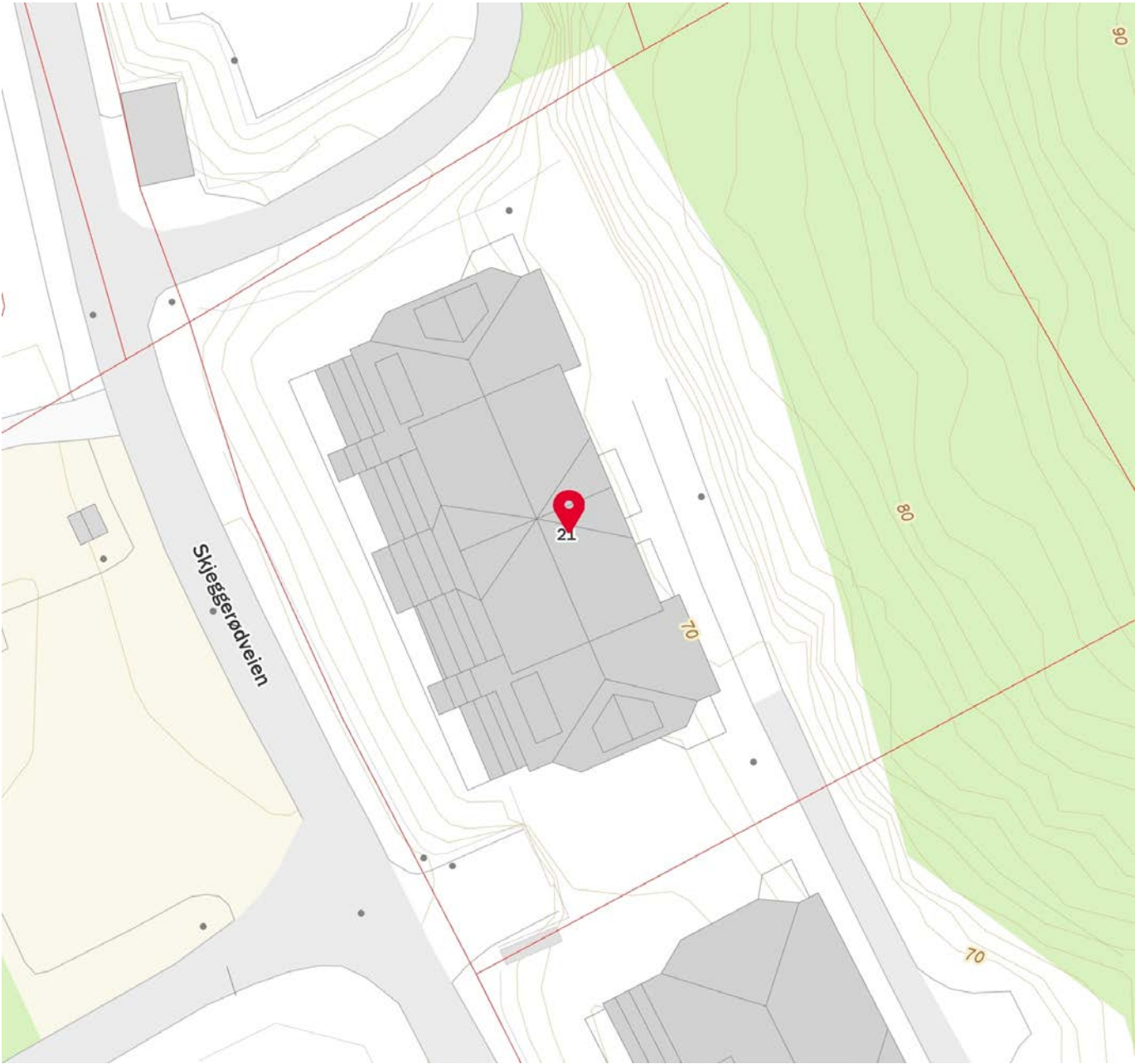


0% 44%

Andebu	28 %
Sandefjord kommune	39 %
Norge	17 %

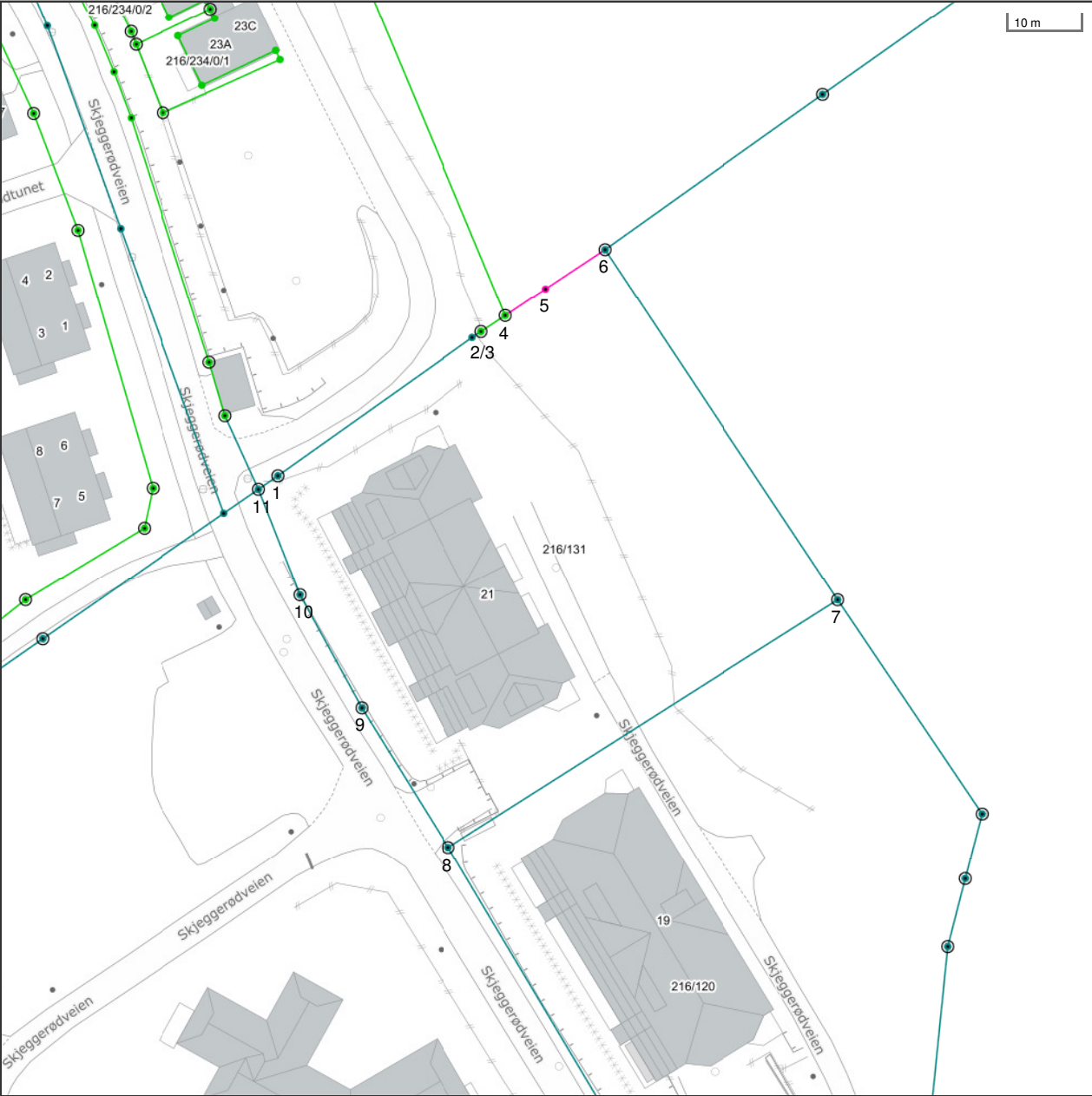
Sivilstand

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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 216/131//

Utskriftsdato: 11.04.2025

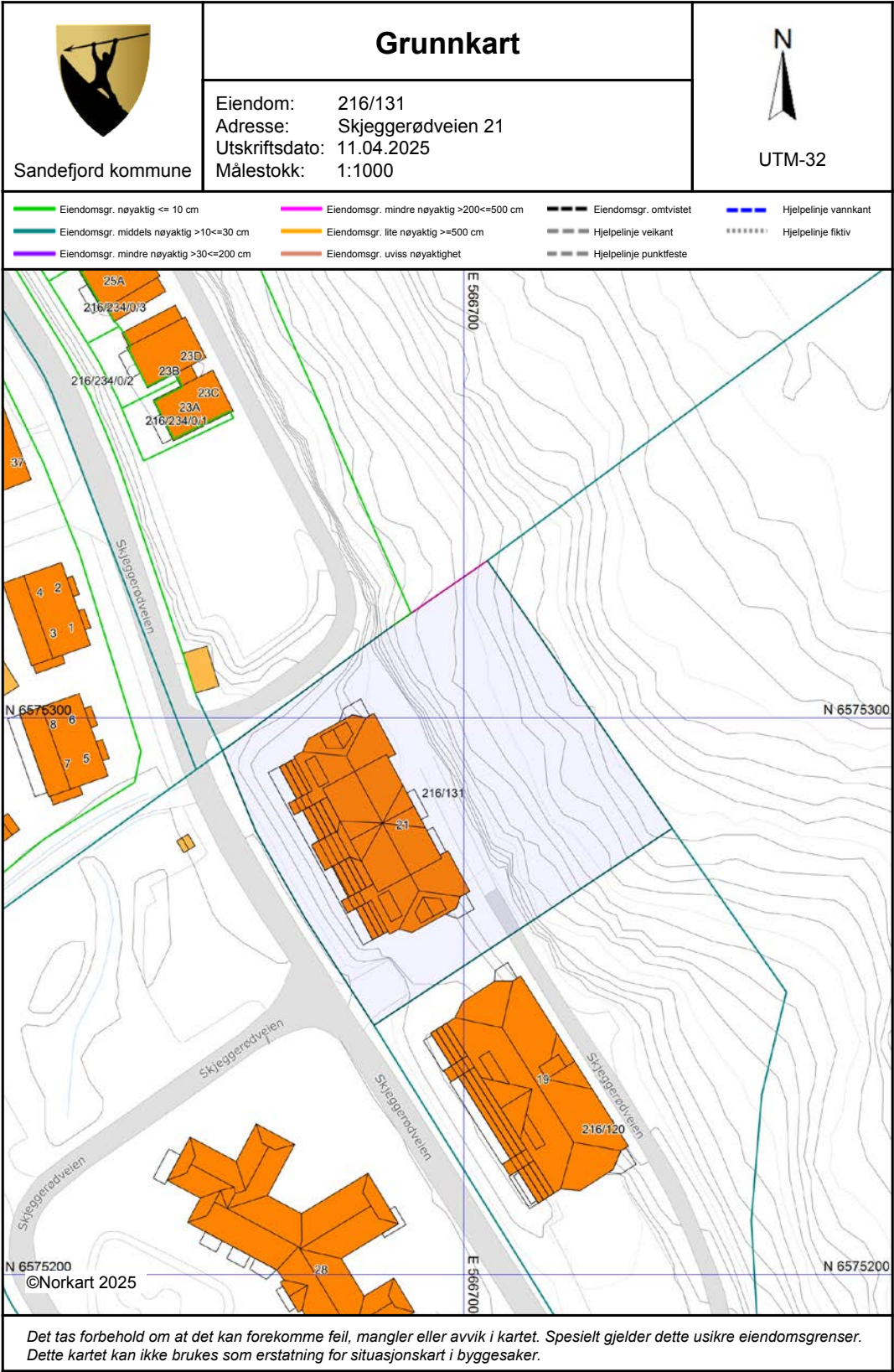


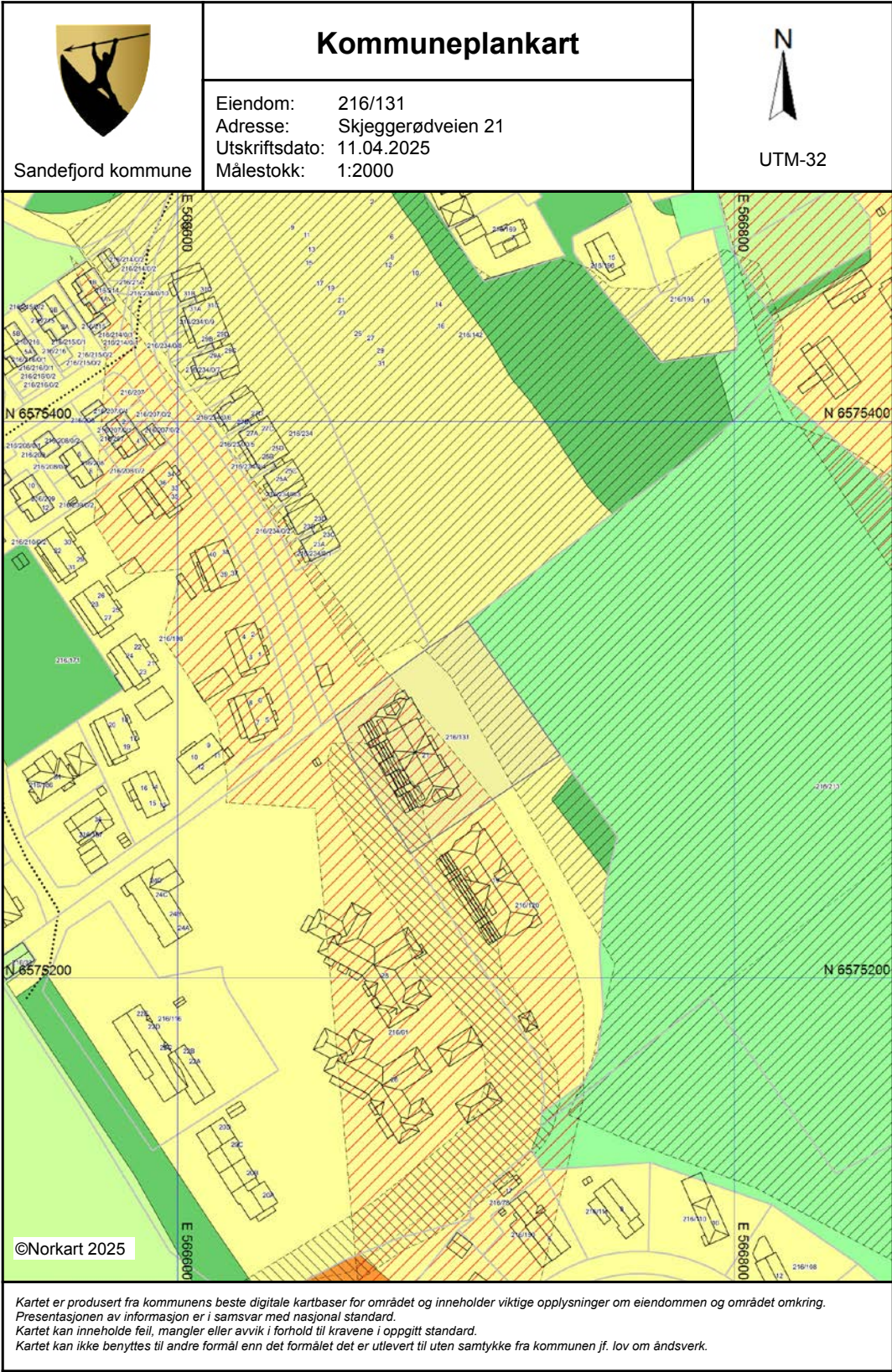
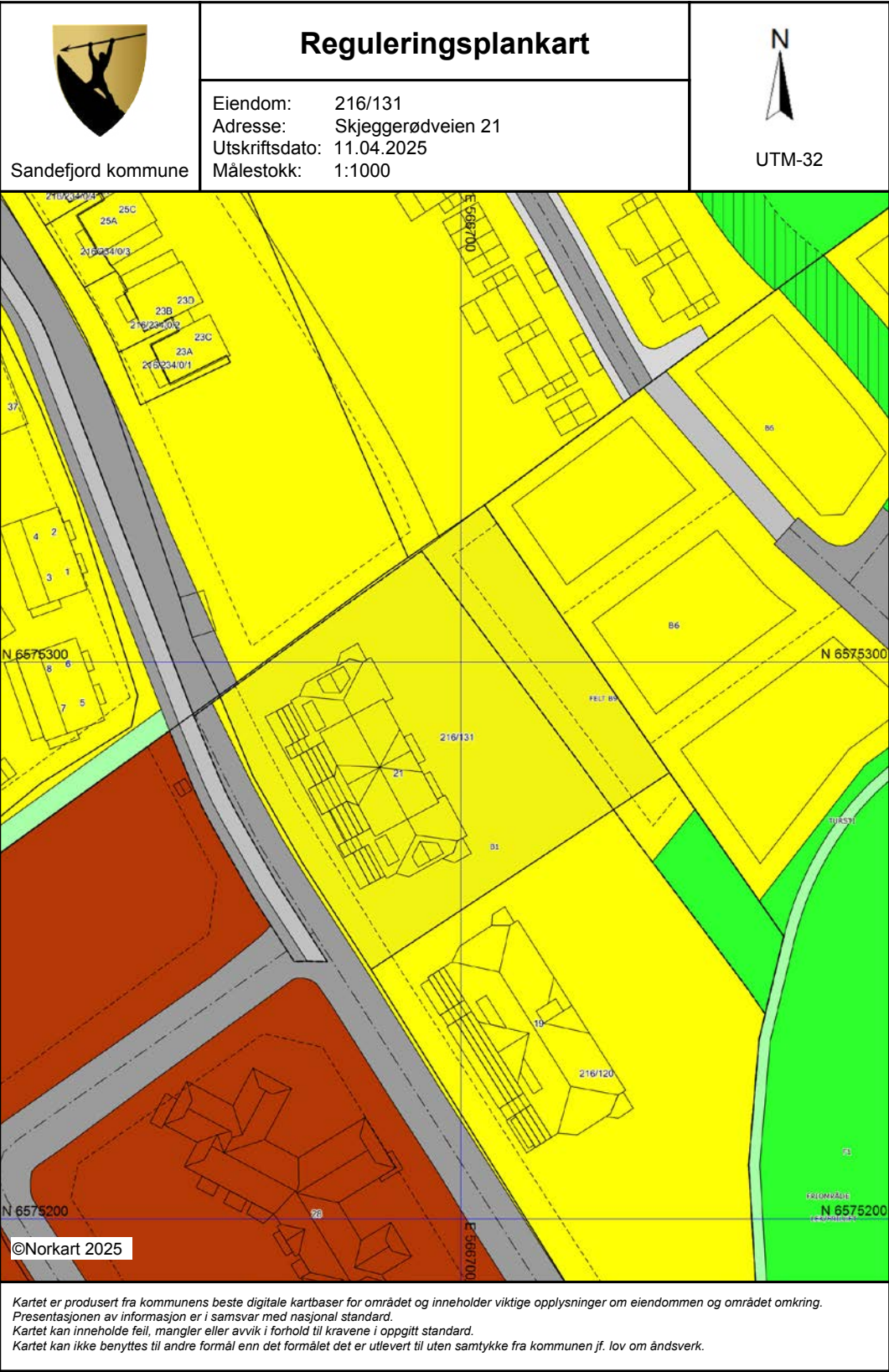
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 591,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6575277,4	Øst	566691,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6575296,07	566659,26	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,29			
2	6575315,7	566685,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,13			
3	6575316,545	566687,17727949	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,49			
4	6575318,83933559	566690,51176905	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,05			
5	6575322,64692107	566696,044572108	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72			
6	6575328,28	566704,23	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,94			
7	6575280,18	566737,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,47			
8	6575244,8	566683,84	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,26			
9	6575263,99	566671,48	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,83			
10	6575279,56	566662,62	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,91			
11	6575294,15	566656,59	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,79			

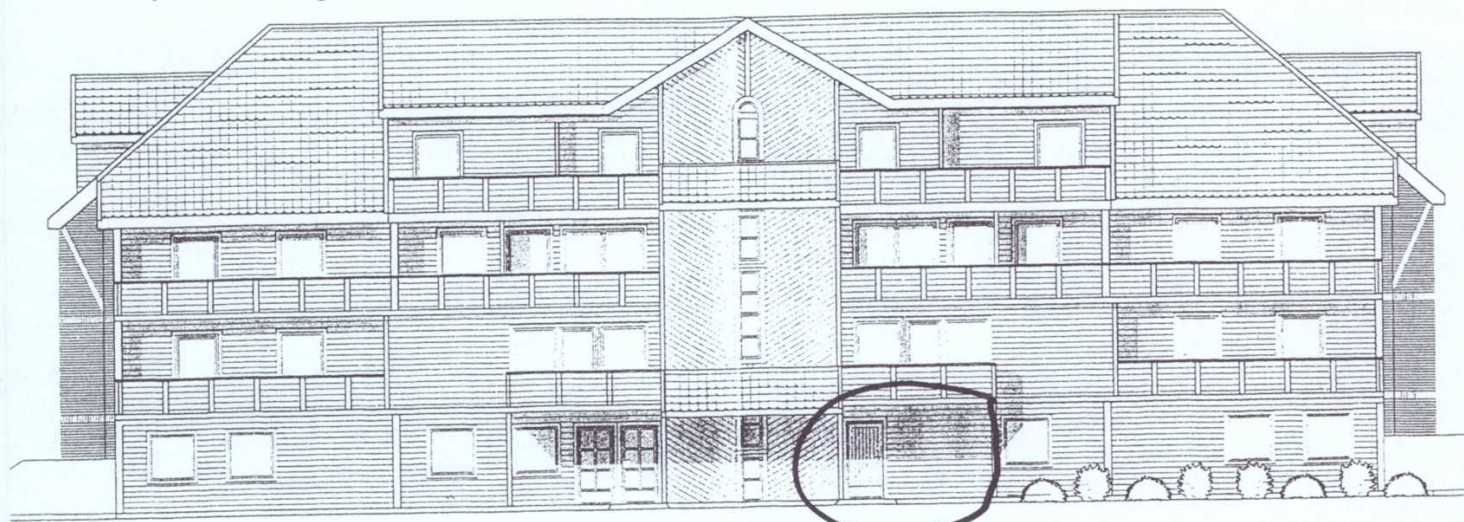






Omgjøring av "fellesbod" til "fellesrom"
Fjerning av dør og innsetting av vinduer

32.1

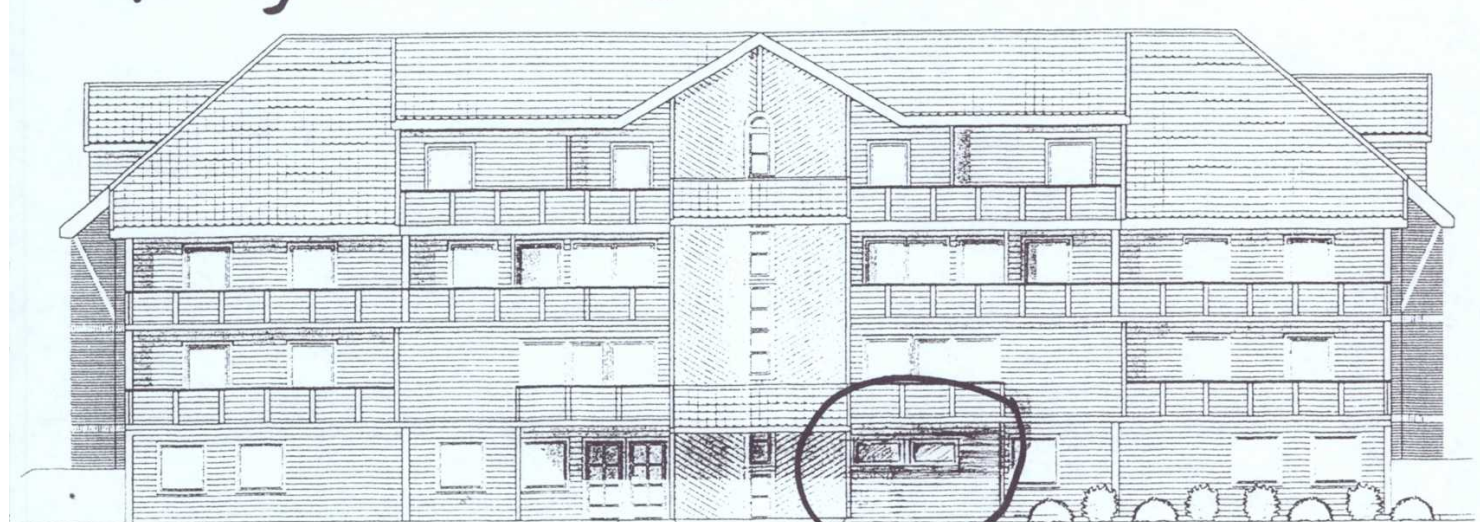


1/2-2005

Før endring

Rev.	Dato	Tittel	Dato
		TERRASSEHUS II ANDEBU	
		TØNSBERG BBL	
Fasade	02/07		
 ARNE MALM a/s Arkitekt og byggeteknisk konsulentfirma Tlf. 0232 44 44 44, 0232 44 44 44			

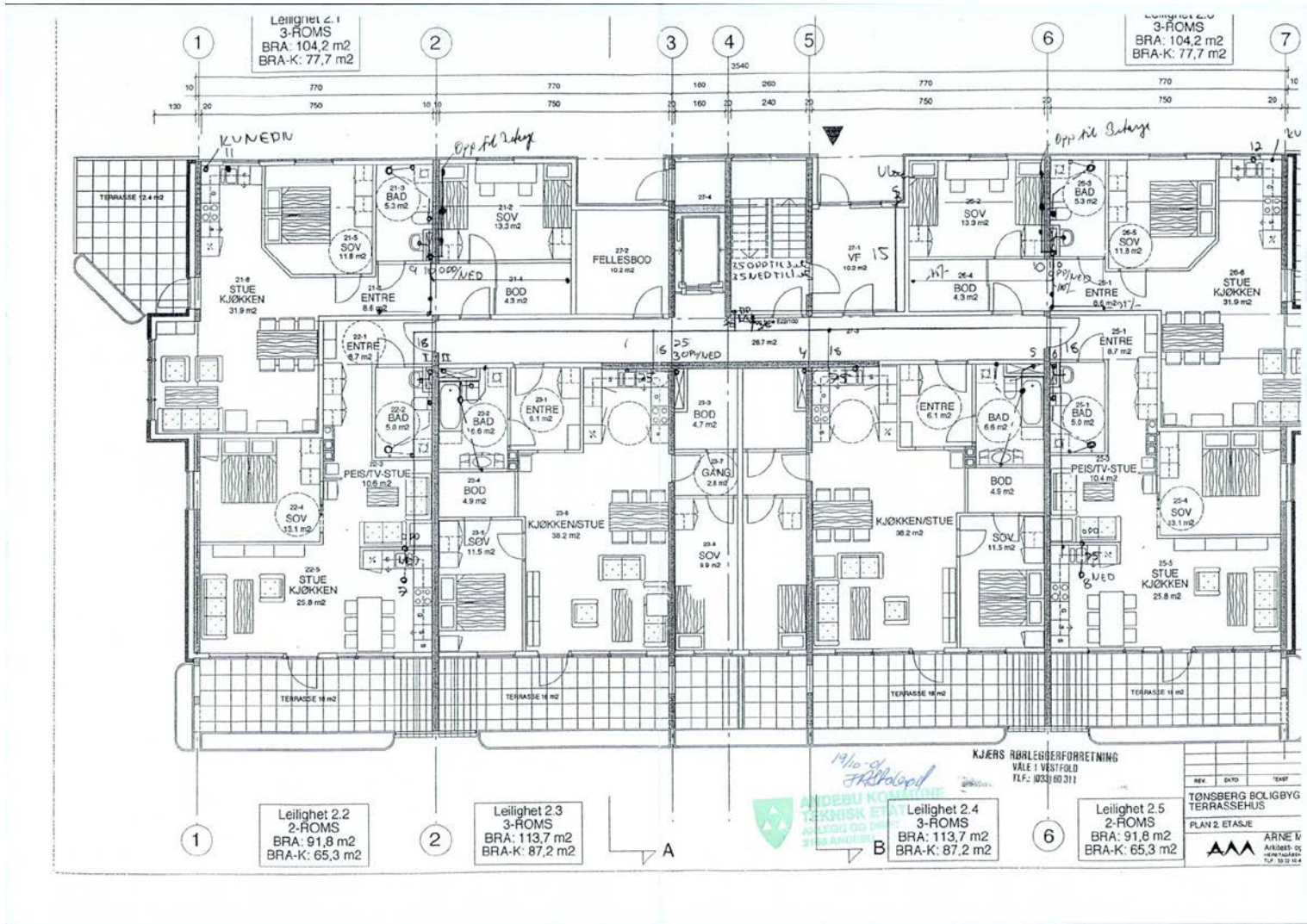
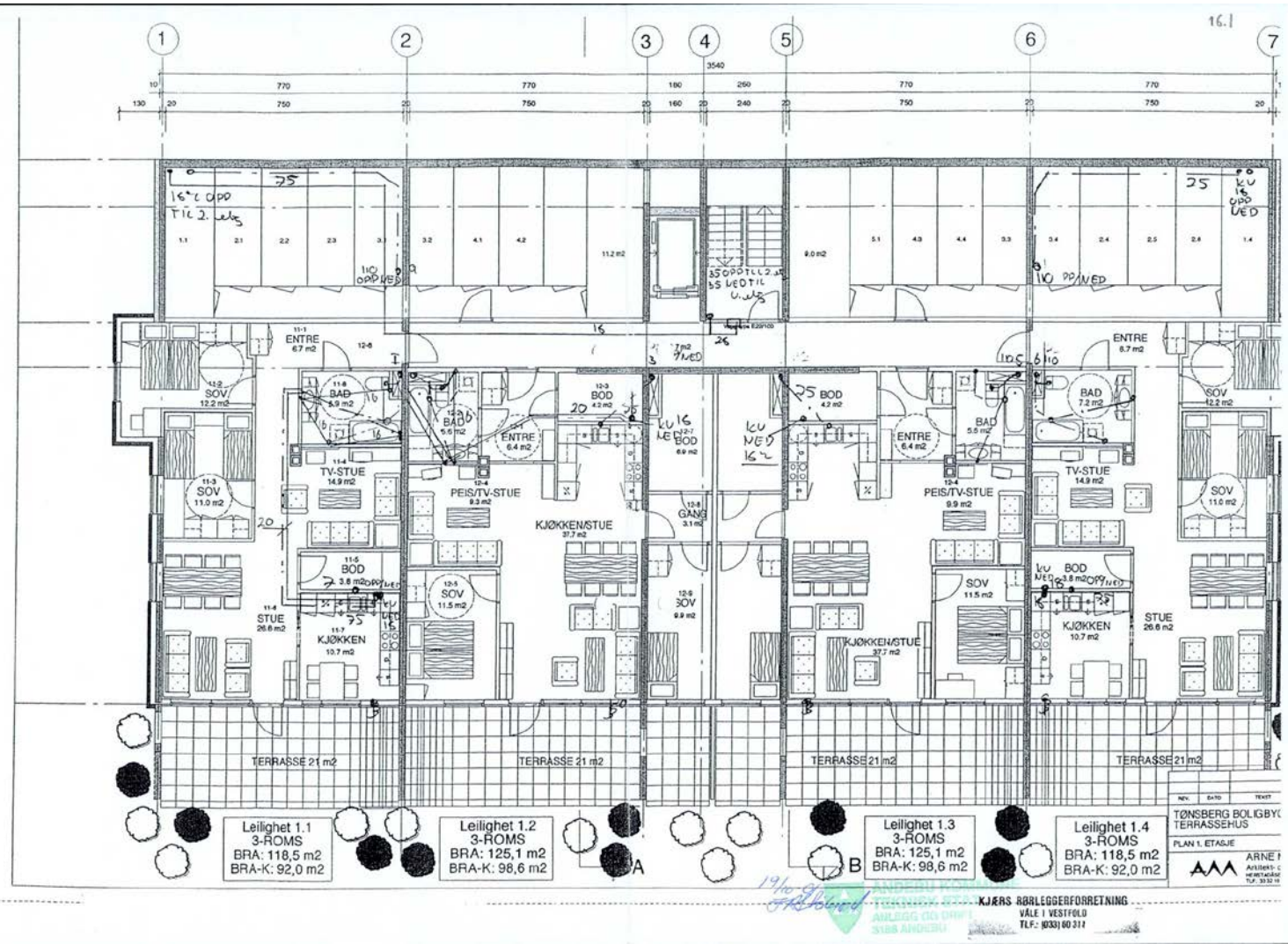
Omgjøring av "fellesbod" til "fellesrom"
Fjerning av dør og innsetting av vinduer

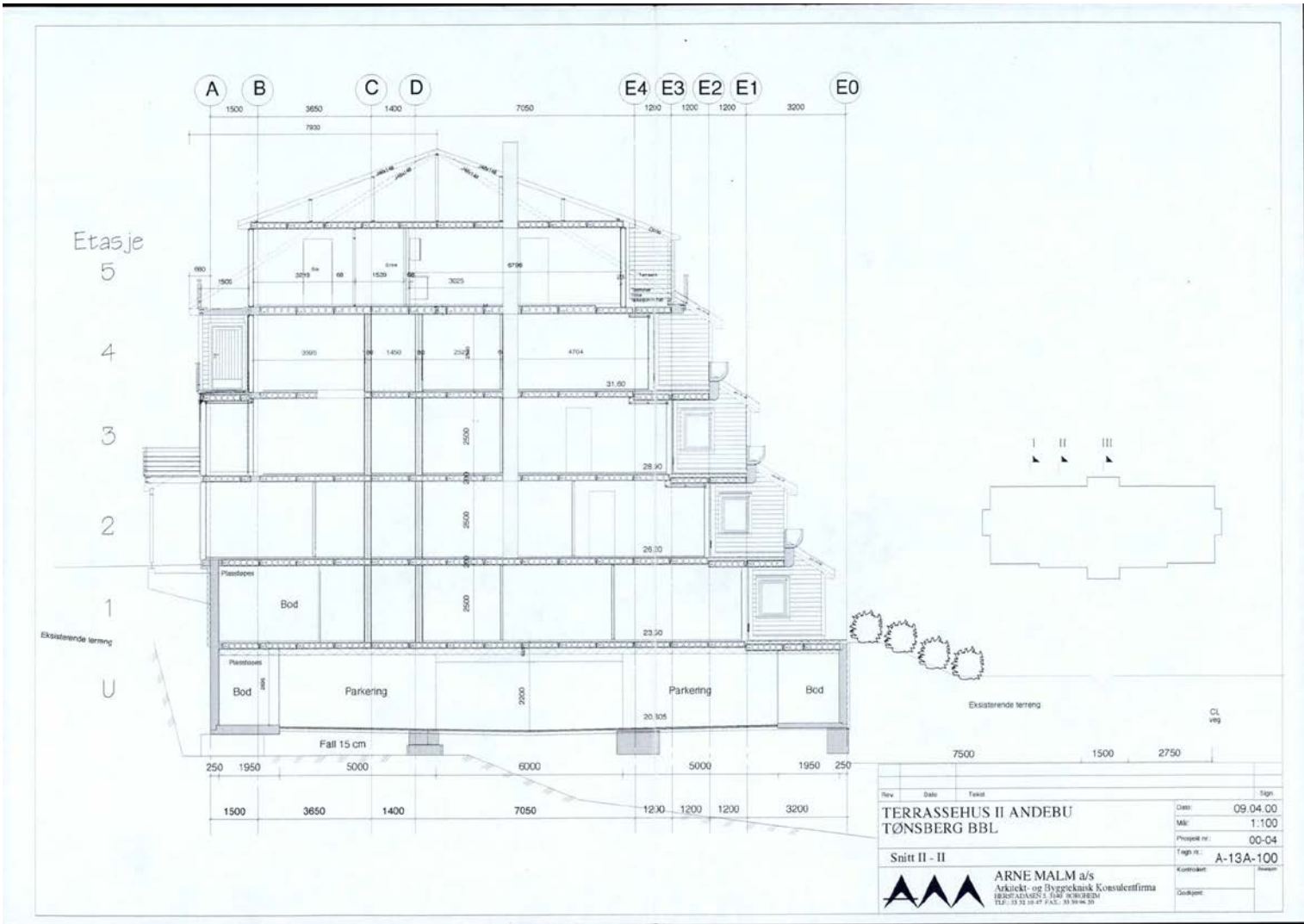
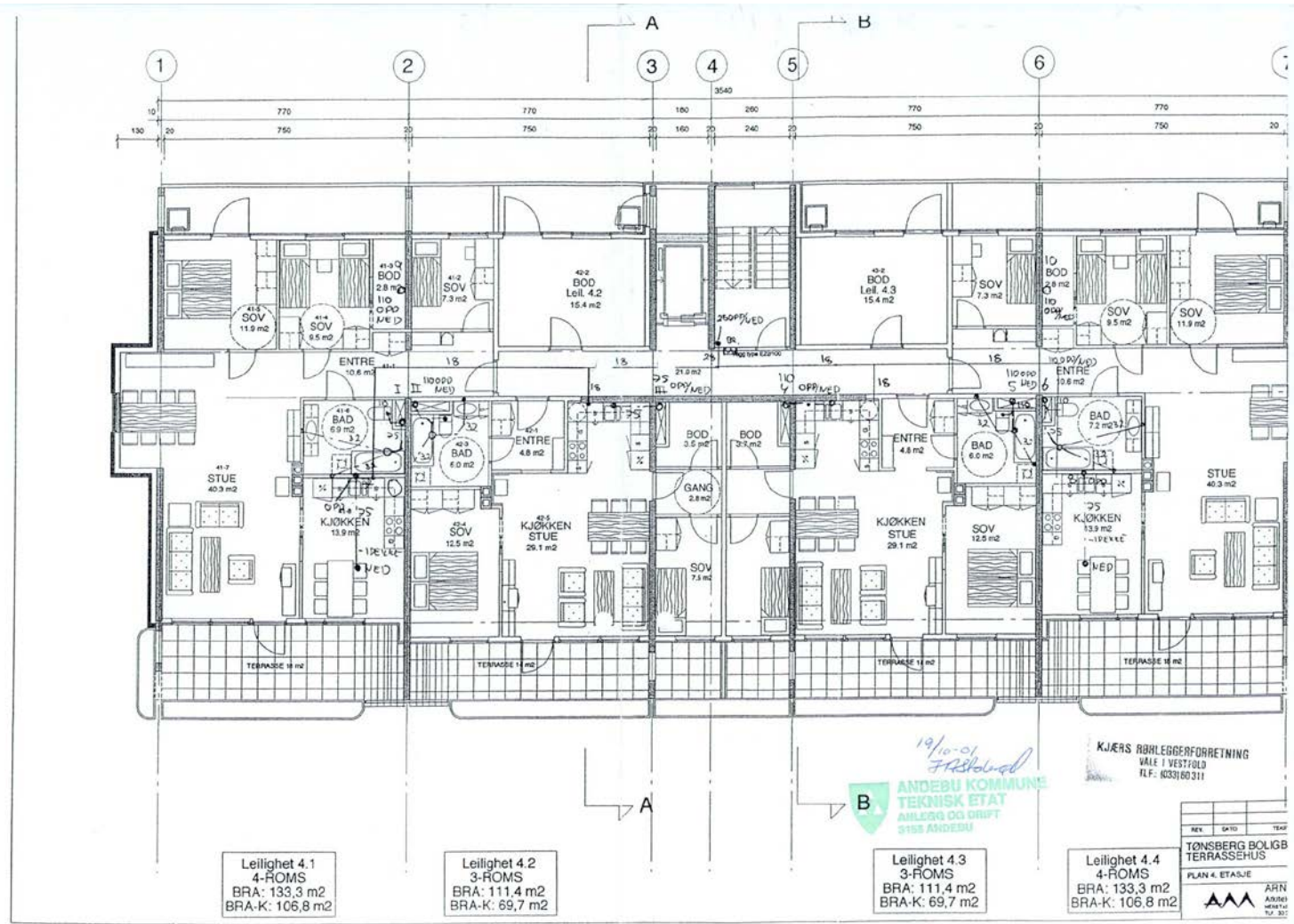


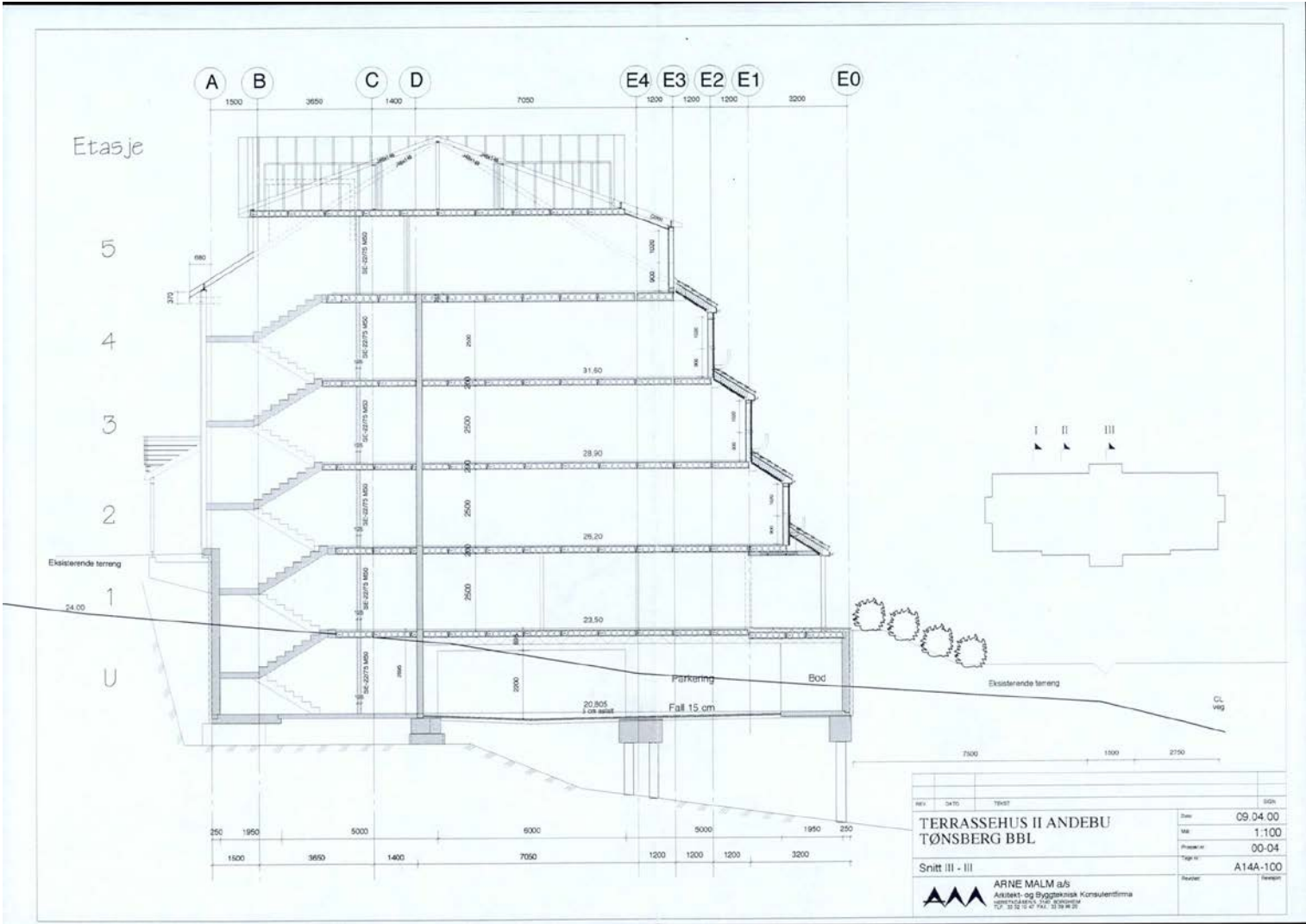
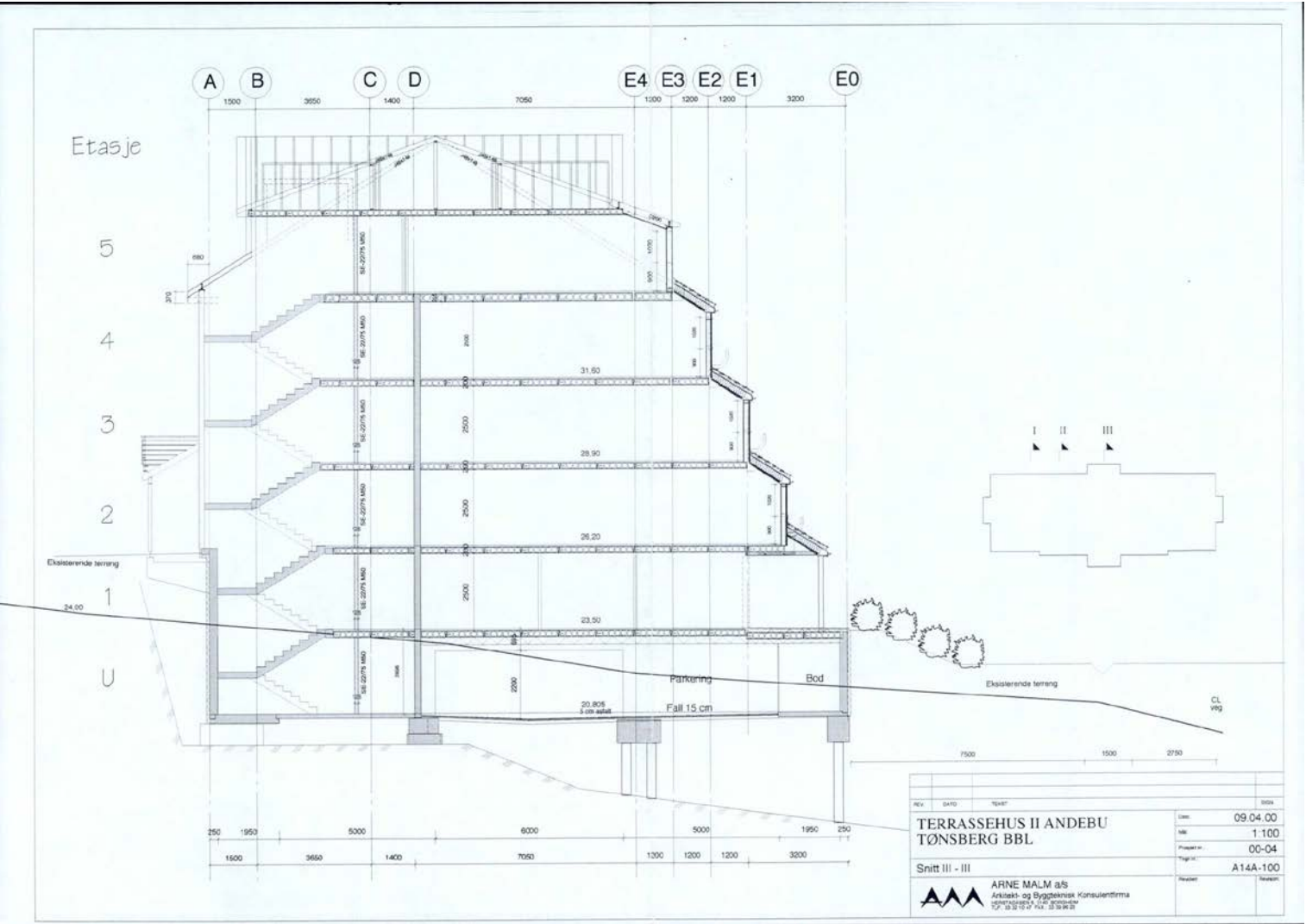
1/2-2005

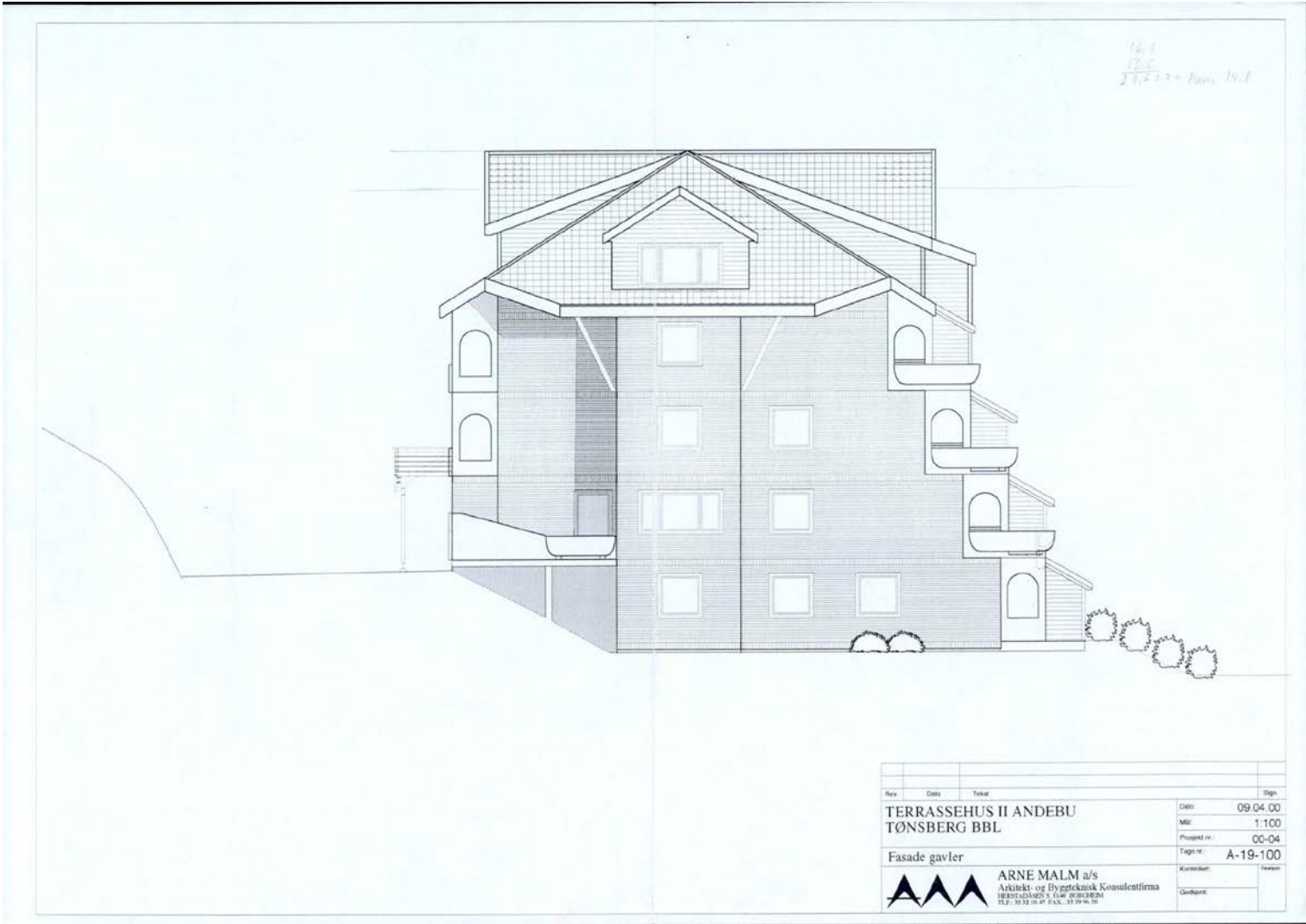
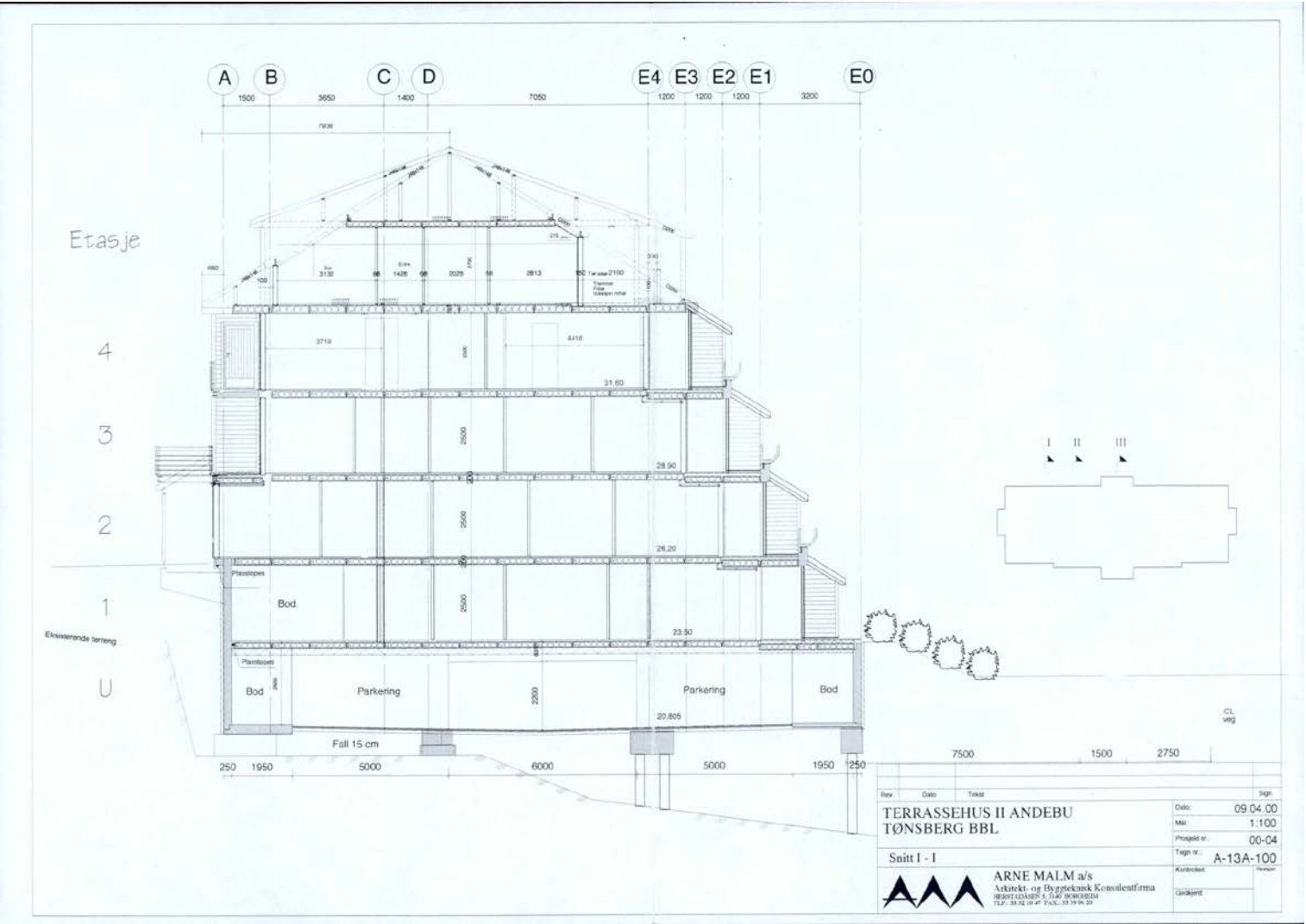
Etter endring

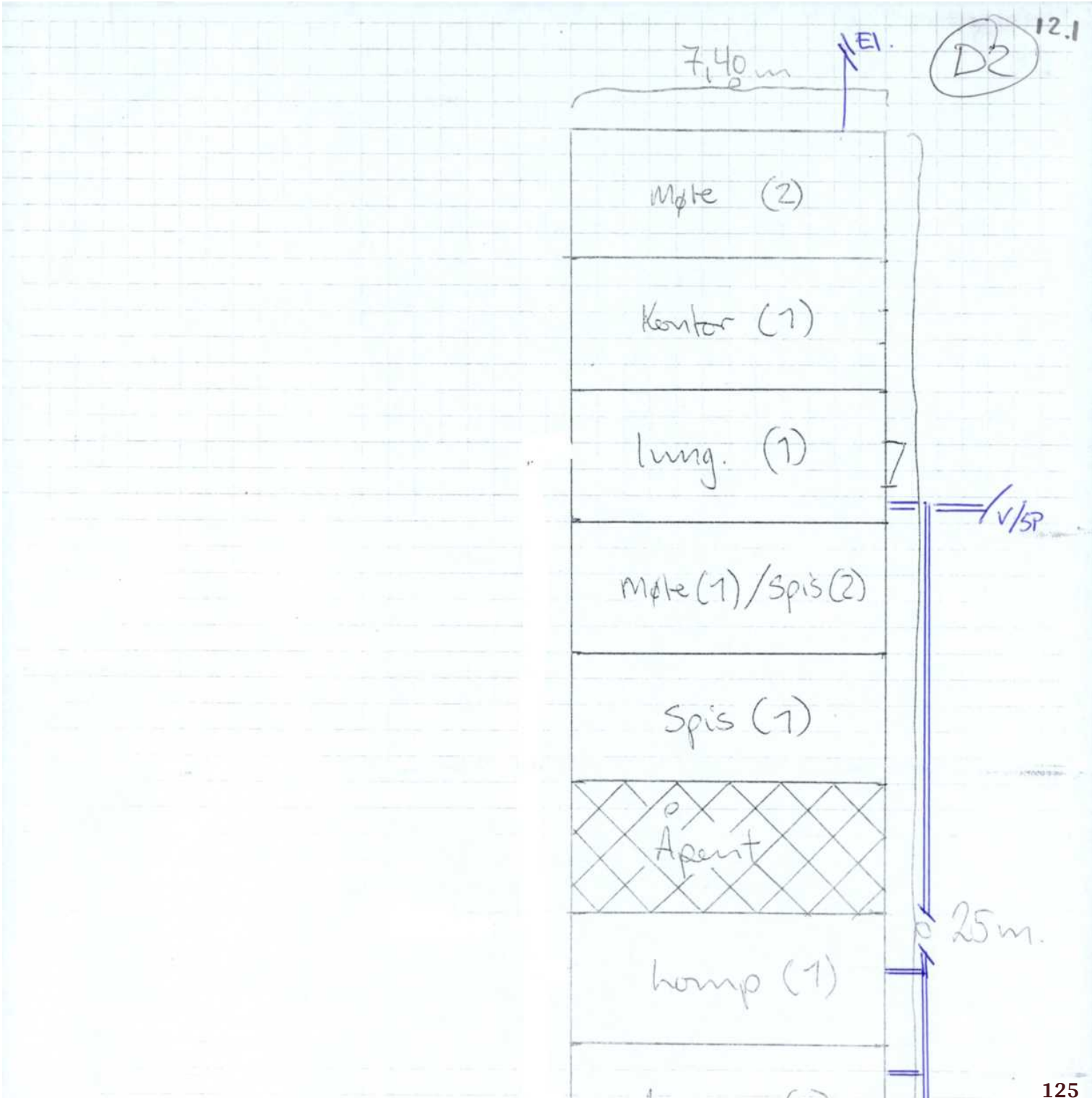
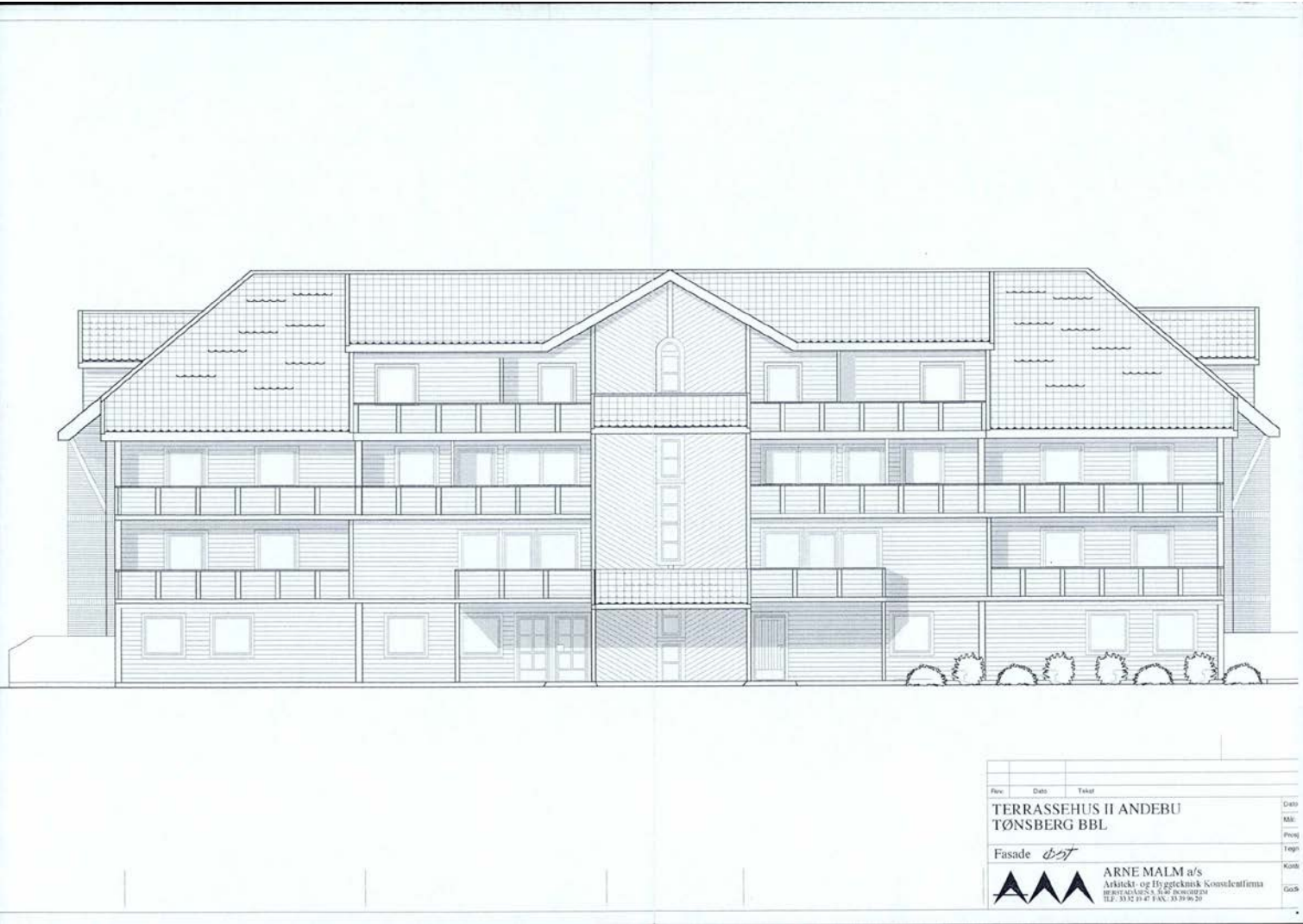
Rev.	Dato	Tittel	Dato
		TERRASSEHUS II ANDEBU	
		TØNSBERG BBL	
Fasade	02/07		
 ARNE MALM a/s Arkitekt og byggeteknisk konsulentfirma Tlf. 0232 44 44 44, 0232 44 44 44			

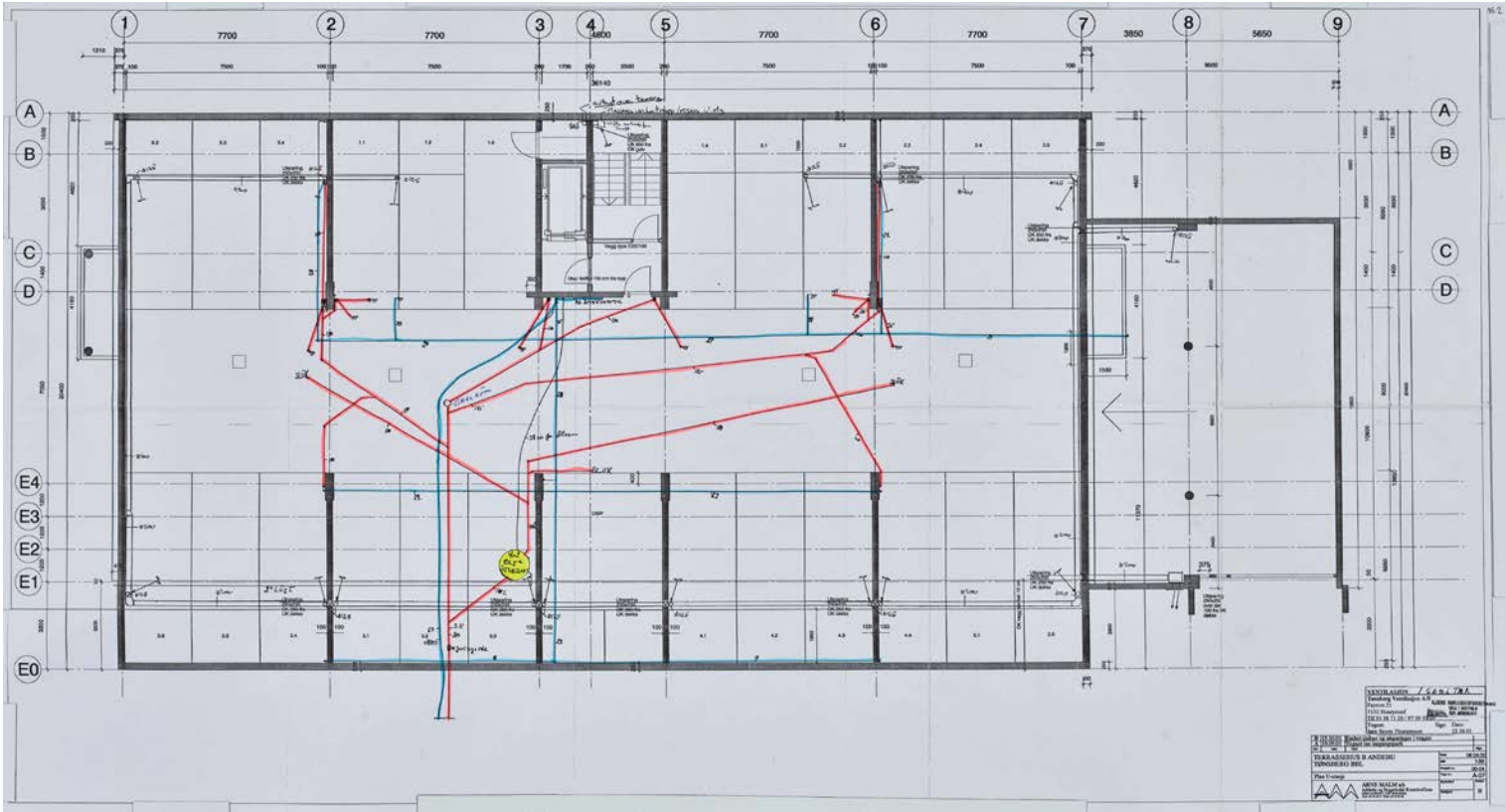


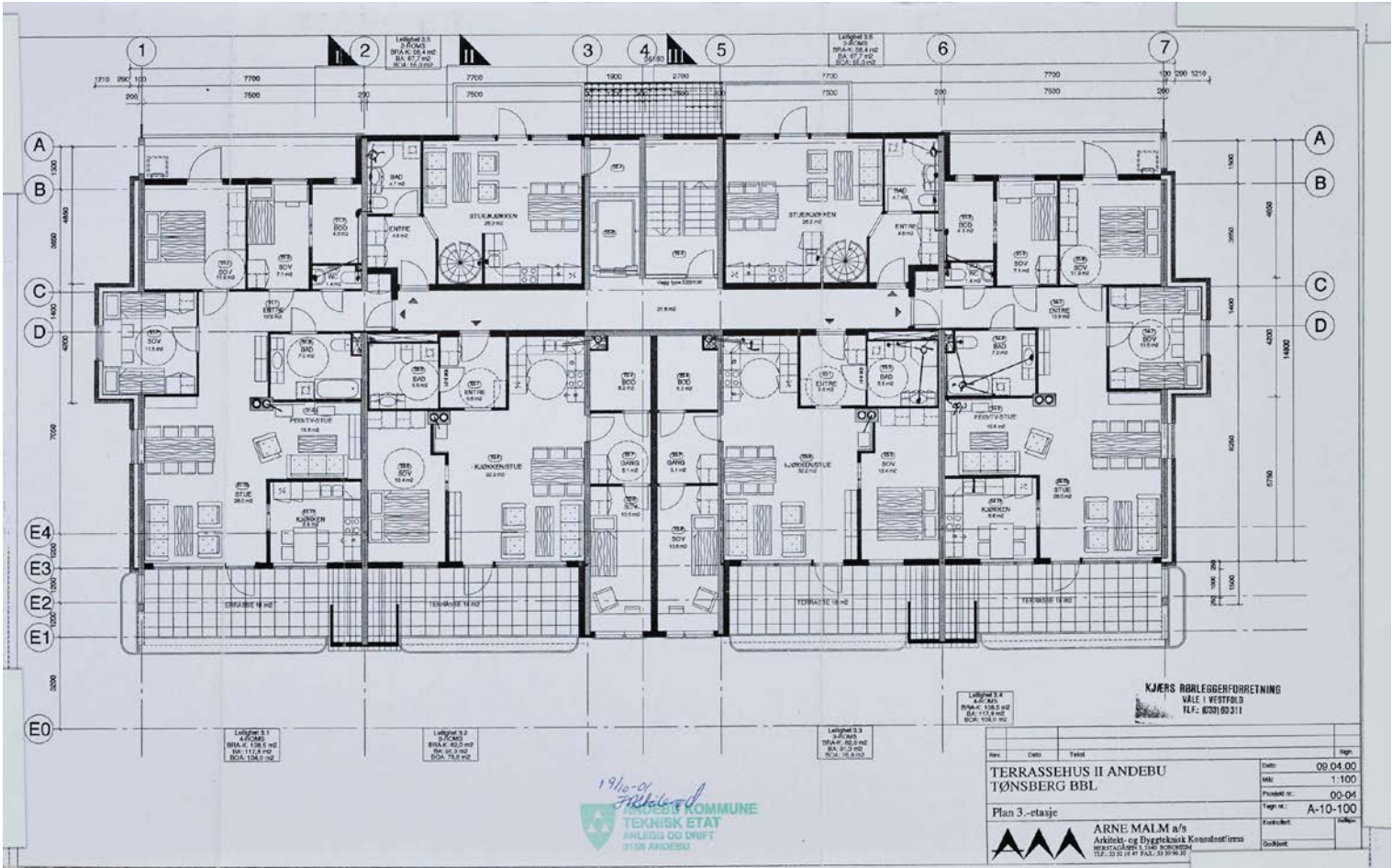
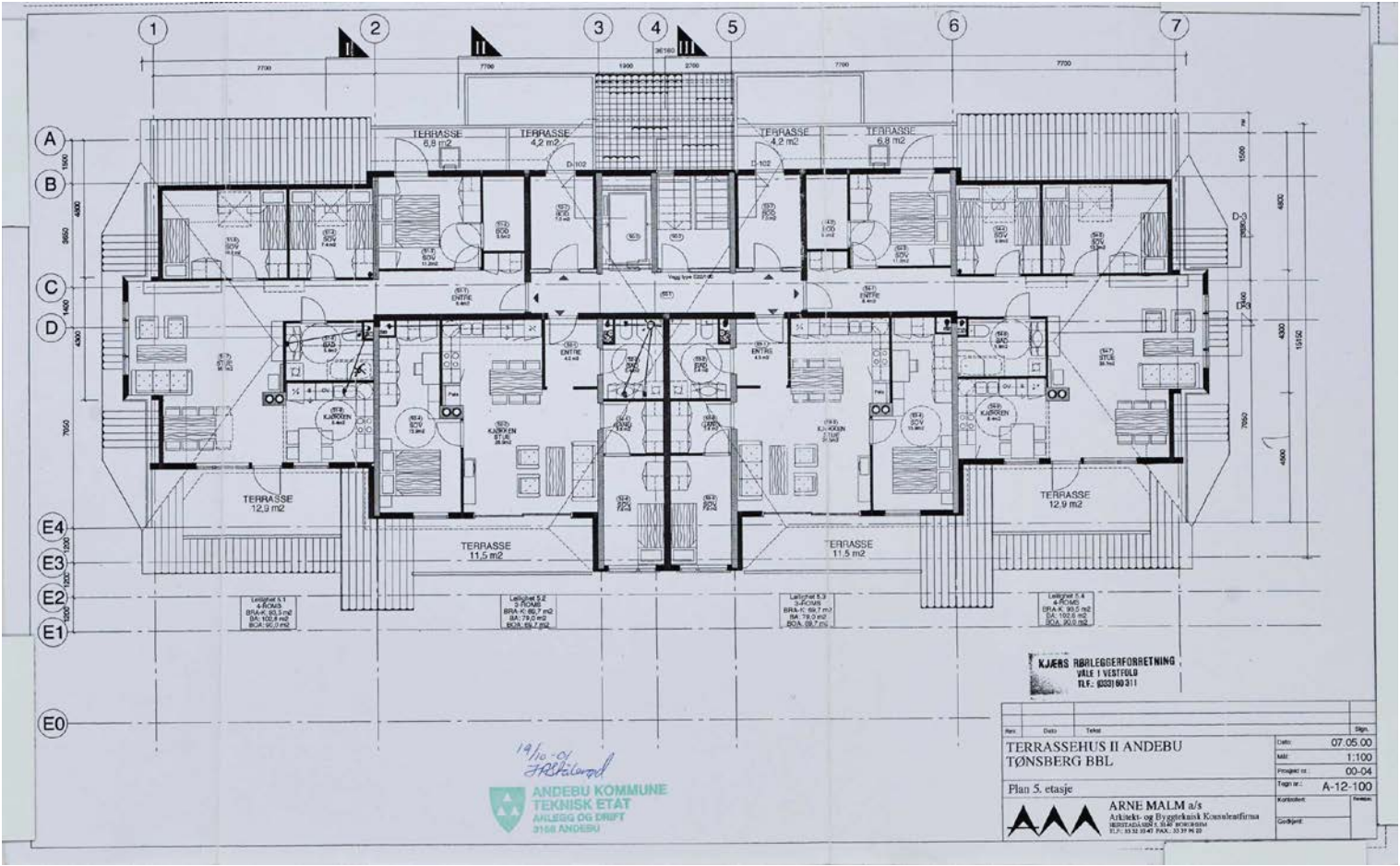


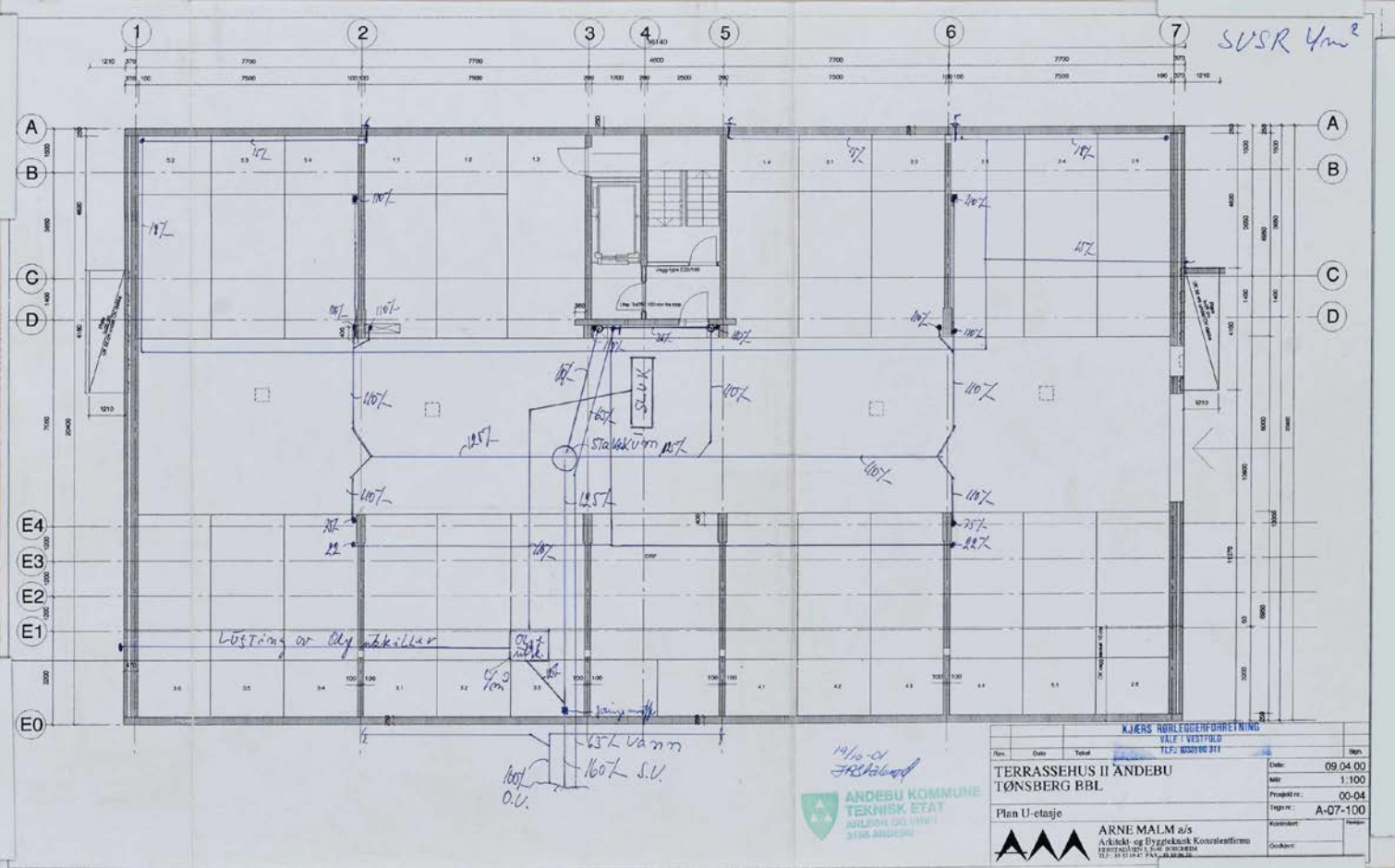




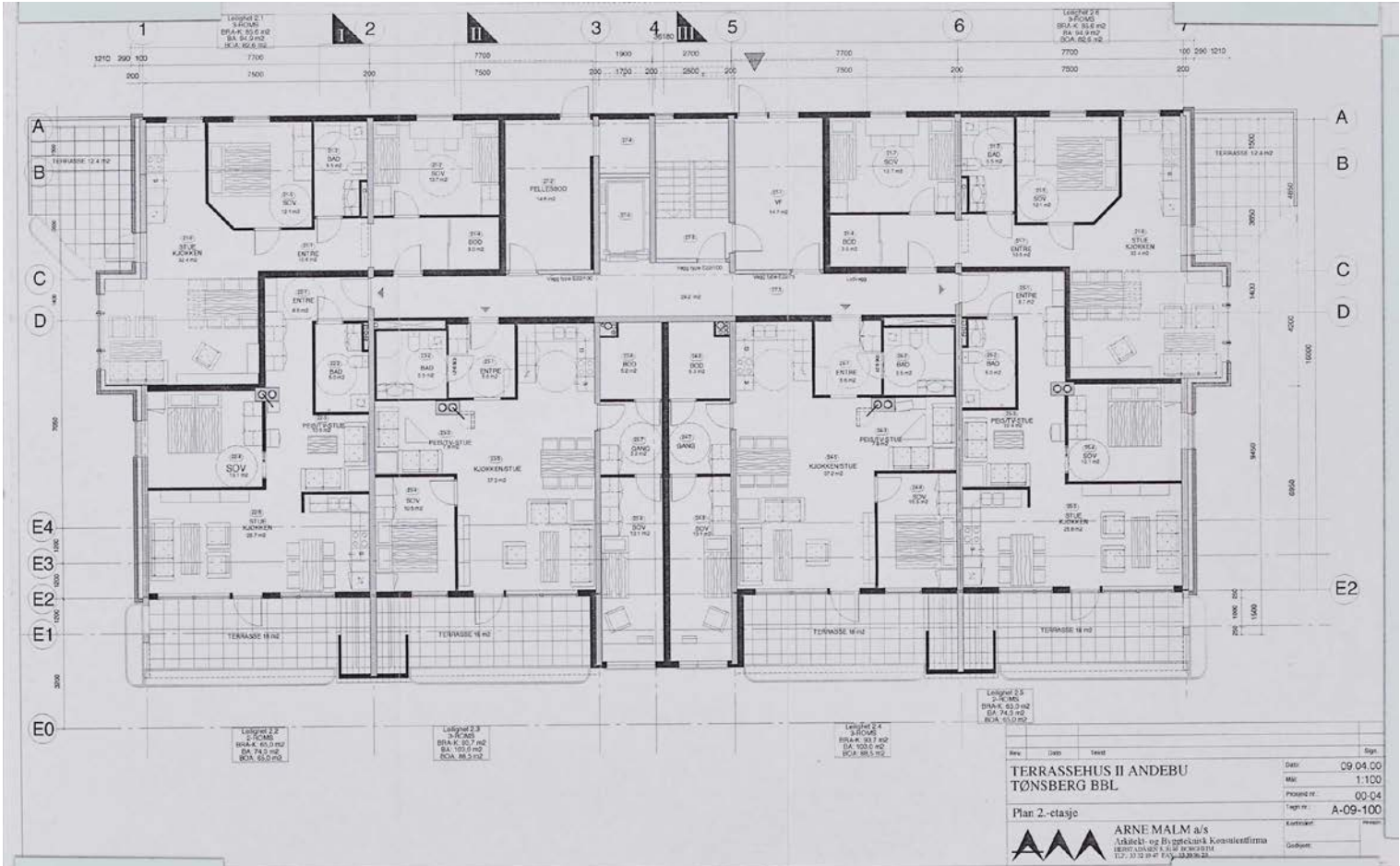
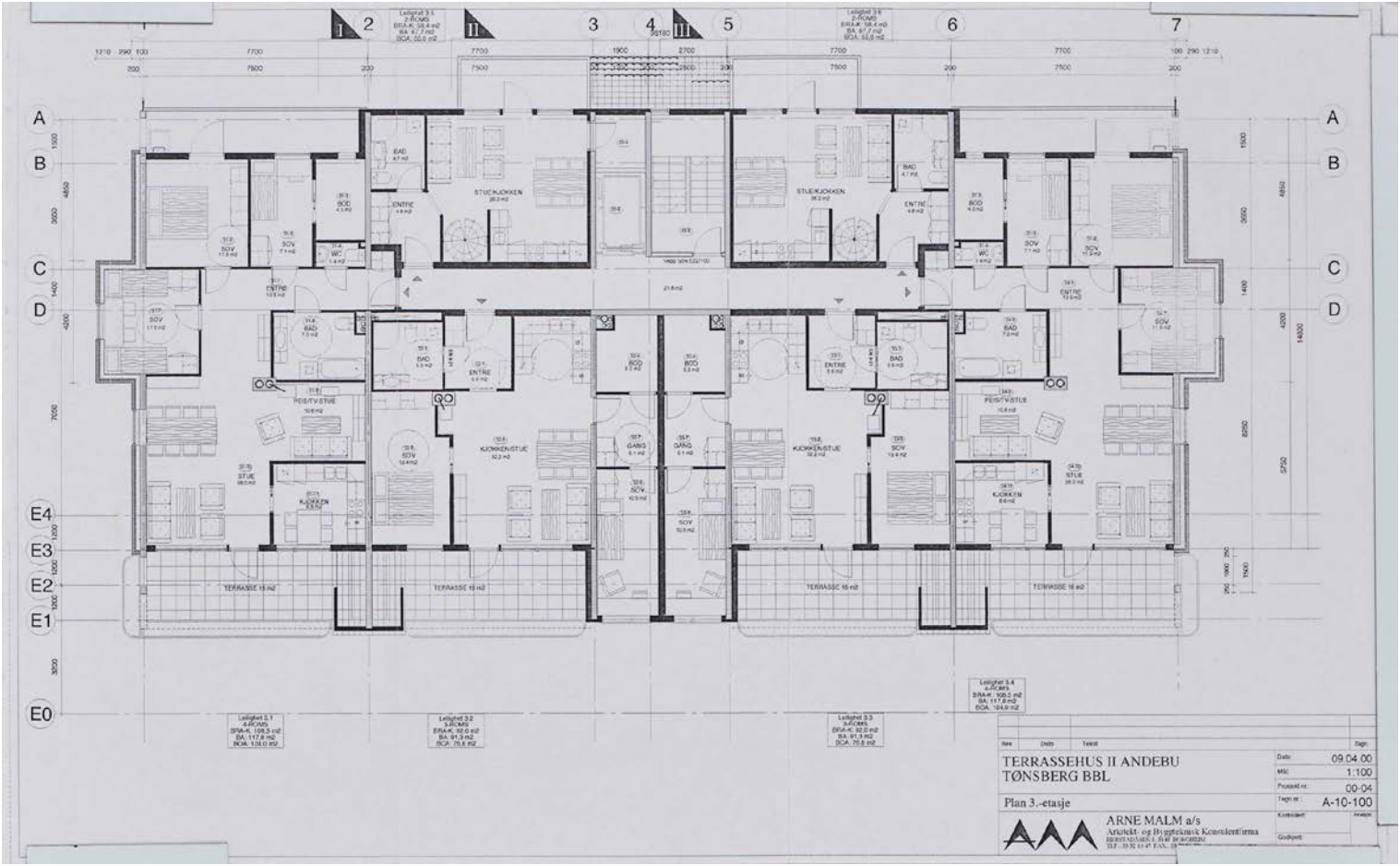


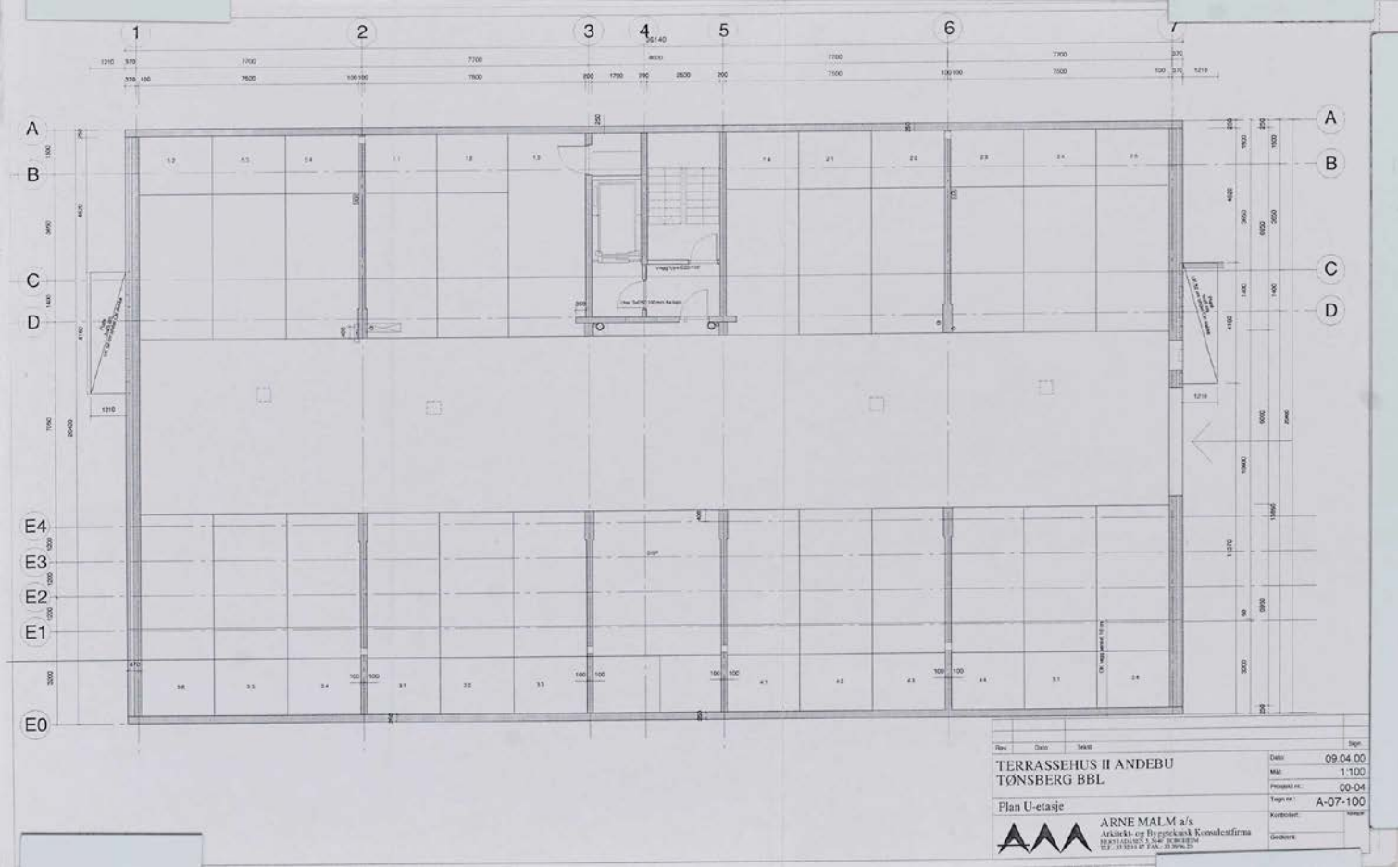
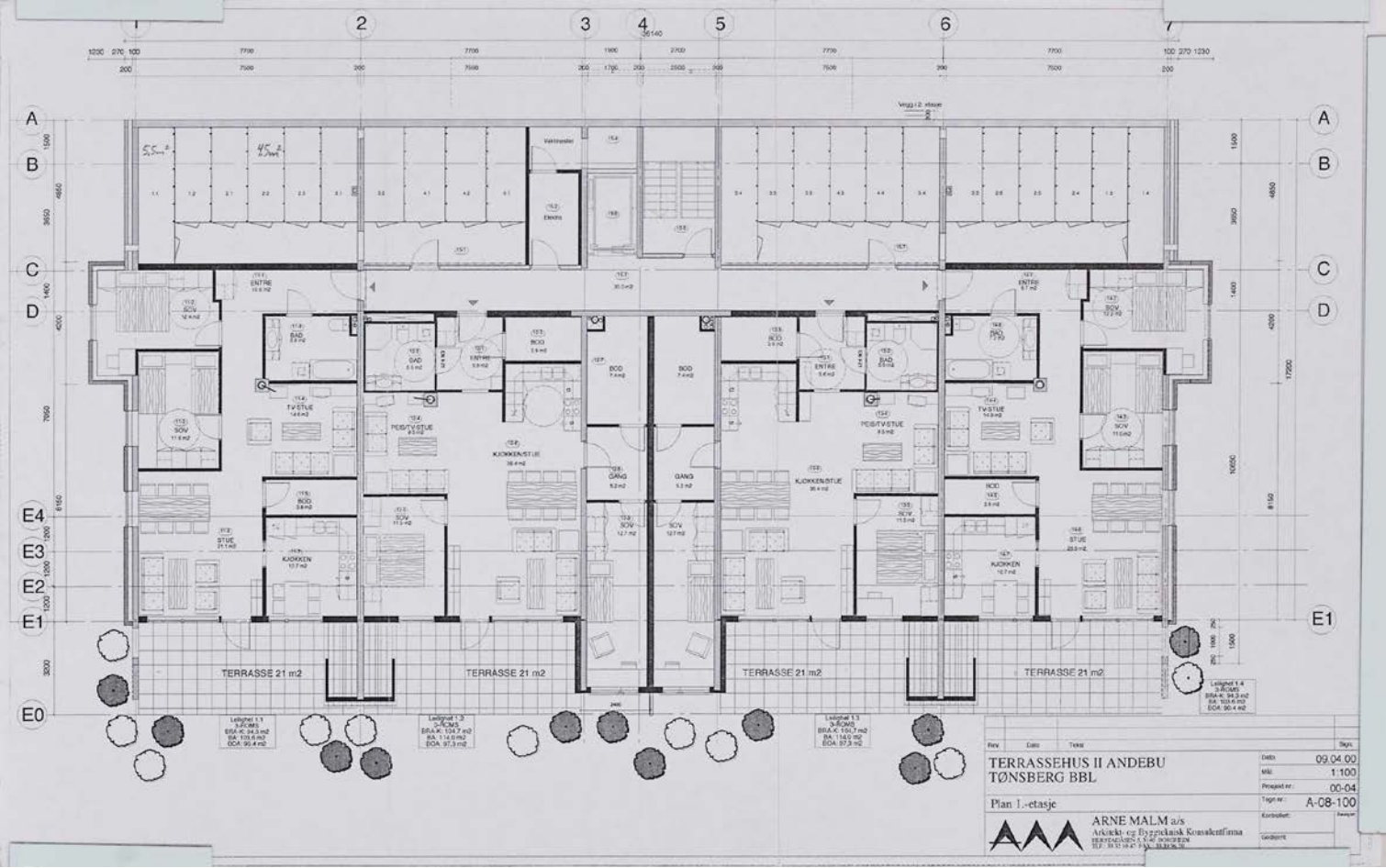














OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skjeggerødveien 21
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre