

The image shows a spacious living room with a high ceiling and a large window. The window is dressed with white curtains and has a wide sill with several potted plants. A blue patterned sofa is positioned against the wall, with two orange cushions. In front of the sofa is a dark wood coffee table with a glass top. A large, colorful patterned rug covers the light-colored wooden floor. The walls are a neutral tone, decorated with framed artwork and wall sconces. The overall atmosphere is bright and comfortable.

aktiv.

Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU

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



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 352 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 253 350,-
Felleskostn.: Kr 8 691,-
Selger: Annie Synøve Wegger

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 94/105 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 131
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1311250071

Din nye leilighet?

Velkommen til Skjeggerødveien 21 - en veldig koselig leilighet med god planløsning! Leiligheten er praktisk med store gode rom fordelt på 2 stuer, kjøkken, bad og 2 soverom. Store vindusflater gjør dette til en lys og trivelig leilighet. Den store terrassen er usjenert og har god plass til møblement og blomsterkrukker. I tillegg er det en innvendig bod. Det medfølger to ekstra boder i bygget samt god lagring i forbindelse med garasjeplassen. Leilighet er i et veletablert borettslag hvor man kan kjøre rett inn til garasjeplassen og ta heisen opp til leilighetens etasje. I garasjekjelleren er det også felles bilvaskplass som man kan benytte seg av.

Leiligheten passer godt både for eldre som ønsker trappefri hverdag, samboerpar eller for førstegangskjøpere.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, TV-stue, Stue, Kjøkken, Bod 1

BRA-e: 6 m² Bod i felles bodrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Areal 1. etg:

Gang: 10,6 m²

Bad/vaskerom: 6,4 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 10,8 m²

Tv-stue: 15 m²

Stue: 21 m²

Bod: 3,8 m²

Kjøkken: 11,2 m²

Bod i felles bodrom i 1. etg.: 5,8 m²

Bod bak garasjeplass i kjeller: 4,6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3591 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/gangavstand 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 rolige 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

Andelsleilighet i 1. etasje i terrassehus på 5 etasjer fra 2002. Det medfølger bod i 1. etg. og i kjeller, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg. Felles heis og trappegang. Bygningsdeler i leiligheten er i hovedsak fra byggeår og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. 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 borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet

Boligblokk - Byggeår: 2002

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår som fikk nye glass i 2004, utenom hovedsoveromsvindu. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B- 30/35dB) Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass som fikk nytt glass i 2005. Platting ut fra stue på 31 m² tekket med støtdempende underlag av helstøpt gummibelegg. Montert elektrisk markise. Terrassehus på 5 etasjer, med kjeller. 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 lufttet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som 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 belegg. Vegger har malt strie. Overflater i himling er malt betong med V-fug. Det er etasjeskille av betong i leiligheten. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke er plassert i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår. Toalettet skiftet i 2024. Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall utenfor og bra fall i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra tv-stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne til boenhet er i kobber og plast. Stoppekran under vask på kjøkkenet, samt automatisk vannstoppesystem. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, og mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad og

veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 07 liter fra 2023, plassert under kjøkkenbenk. Ekspansjonsventil er koblet til avløp. Dørcalling, med automatisk døråpner montert. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer fra byggeår. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og husbrannslange i kjøkkenbenk.

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:

UTVENDIG

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår som fikk nye glass i 2004, utenom hovedsoveromsvindu. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaringsgang. Dette kan påregnes med tiden.

-Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med noe værslitt treverk. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

-Tiltak:

Vinduer fungerer, men har passert halvparten av levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører:

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass som fikk nytt glass i 2005.

-Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på ytterdør som er av eldre dato og det er noe hakk/sår i terrassedør. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

-Tiltak:

Dører fungerer, men har passert halvparten av levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold:

Terrassehus på 5 etasjer, med kjeller. 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 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.

Vurdering av avvik:

-Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak:

-For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall utenfor og bra fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt høydeforskjell på 19 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

-Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for

vannansamling i enkelte områder av badet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning:

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

Vurdering av avvik:

-Det er påvist skader på innredning. Det er fuktsveller i bunn av skapdør på innredning og riss/krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak:

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

-Det er avvik:

Det er fuktsveller på skapdører under vask. Noe sprekker i mykfuge mellom benk og flis.

Konsekvens/tiltak:

-Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 07 liter fra 2023, plassert under kjøkkenbenk.

Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer fra byggeår. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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 Nyanlegg.

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?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Løs stikkontakt bak tv, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU:

Ingen.

Pipe og ildsted:

Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke er plassert i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Hull i membraen på terrassen. Byttet.

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

-Montert taklampe i kjøkken. Stikkontakt på terrassen er koblet fra, i sikringsskapet.

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

- Nye beslag på murvegg og ny membra på terrassen (sameiet sto ansvarlig for begge deler).

Ny varmtvannsbereder (VVS Rørleggeren Tønsberg).

Ny Flexit ventilator (vkb ventilasjon as).

Nytt toalett (Fevang rør & montasje as).

Varmelampe på terrassen - defekt.

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og gir åpen kjøkkenløsning mot stue (hvorav gulvbelegget er skjøtet med belegg fra soverom 2, tatt fra under klesskapet).

Dusjdør fjernet (står i boden og følger med).

Stikkontakt stuevegg (bakTV) er intakt, men løsnet fra gipsvegg. Skiftet enkelte glass i vinduene etter ettårsbefaringen(bla. de vestvendte i stue/kjøkken), grunnet stekk/riper.

Innhold

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

Garasjeplass i kjeller.

Bod i felles bodanlegg og bod i kjeller.

Standard

Leiligheten er en lys og trivelig andelsleilighet beliggende i 1. etasje i et terrassehus over fem etasjer, oppført i 2002. Det følger med to boder – en i 1. etasje og en bak garasjeplass i kjeller. Bygget har felles trappeoppgang og heis, noe som gjør leiligheten lett tilgjengelig med enkel adkomst.

Leiligheten fremstår normalt vedlikehold og har en gjennomgående god standard sett i forhold til alder og byggeår. Det må likevel påregnes noe normalt vedlikehold over tid.

Innvendig

Leiligheten har gulvbelegg og overflater på vegger med malt strie. Himlinger består av malt betong med V-fug. Det er stedvis normale tegn til bruksslitasje og mindre nivåforskjeller i gulv – som forventet etter alder. Innvendige dører er malte, profilerte dører i tradisjonell stil.

Bad/vaskerom

Badet er opprinnelig fra byggeår og holder fortsatt en god bruksmessig standard. Det har flislagte vegger og gulv, med elektriske varmekabler og malt himling. Dusjhjørne med vegger, nedfelt servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som gir funksjonell og praktisk løsning. Det er plastsluk og smøremembran (utførelse ikke kjent), og det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaring. Avtrekk i tak og tilluft under dør sikrer god ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Det er god arbeidsflate, flislagt over kjøkkenbenk og frittstående hvitevarer. Stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger handel - det gis ikke garanti på hvitevarer. Kjøleskap medfølger ikke handelen. Ny kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med godt avtrekk ut. For økt trygghet er det montert waterguard under kjøkkenbenken.

Boligen har 2 soverom av god størrelse med plass til seng og oppbevaring.

Leiligheten har egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. I garasjeanlegget er det felles vaskeplass for bil som man kan benytte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Følgende medfølger handelen:

- stekeovn
- oppvaskmaskin
- vaskemaskin

Følgende medfølger ikke handelen:

- lyslykter på langside stuevegg
- skoskap
- kjøleskap

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.

Det er installert mulighet for el-bil lading i garasjen. Denne blir koblet direkte til leilighetens strømmåler. Finnes 7 muligheter pr. dags dato.

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

E

Energifarge

Rød

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 2 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 825 608

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 302 433

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, 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 byggforsikring, tv-anlegg/bredbånd, felles strøm i fellesområde, brøyting, plenklipp.

I alle fellesrom er renhold, strøm, eltilsyn og branntilsyn med i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 691

Andel Fellesgjeld

Kr 352 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HUS601-11476607 10 - Restsaldo andel: 320.120,- kapital kostander: 4.026,-

Lånenummer: OBBK01-98207991058 - Restsaldo: 31.044,- Kapitalkostander: 477,-

Andel fellesformue

Kr 34 152

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Andebu Terrasse li Brl

Organisasjonsnummer

982004136

Andelsnummer

1

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 fratrasket 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. 1 i Andebu Terrasse II Brl med orgnr. 982004136

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen spesielle tinglyste heftelser og rettigheter for andelen.

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

2 900 000 (Prisantydning)

352 000 (Andel av fellesgjeld)

3 252 000 (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)

3 253 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 261 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 264 050 (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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 46000,-. 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

06.06.2025

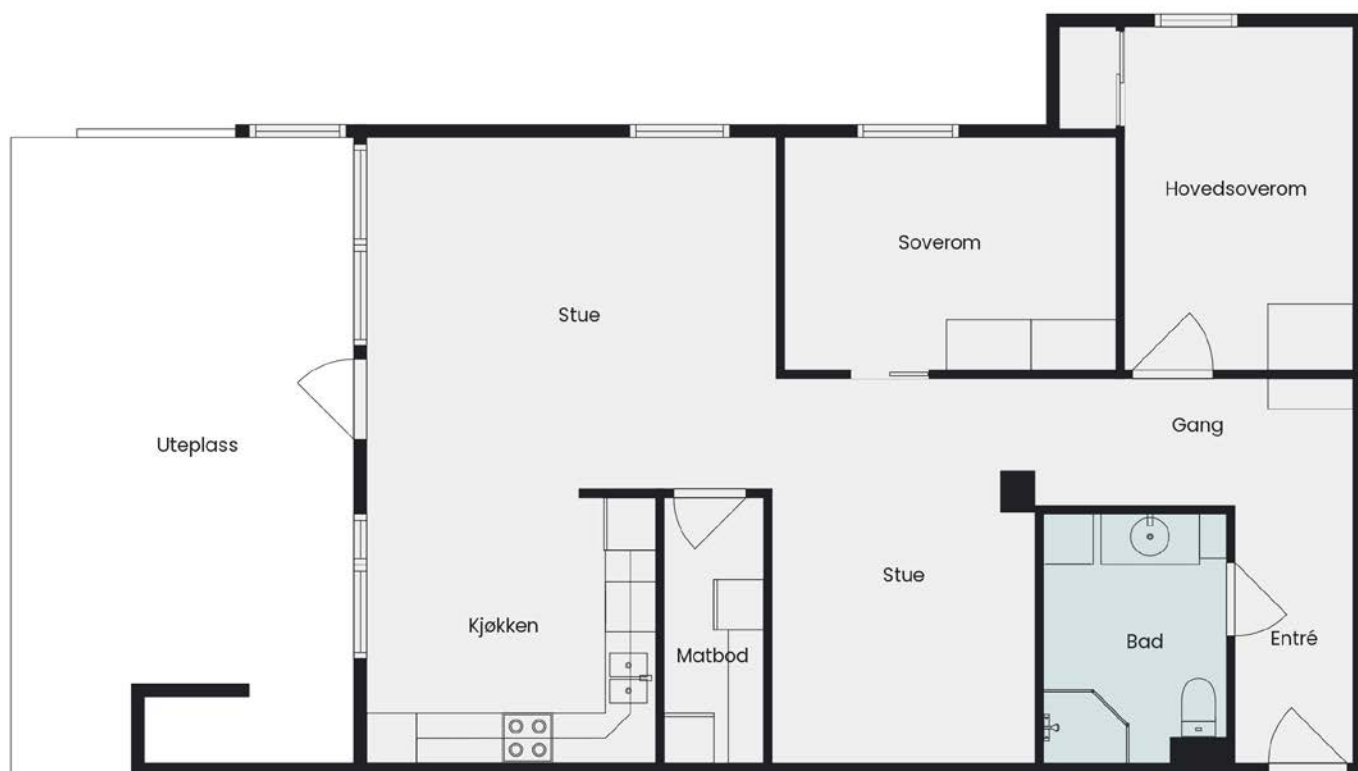
Skjeggerødveien 21





Inngangen er romslig med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Innerst i gangen er det plass til en garderobe for ekstra klær.

Dusjhjørne med vegger, nedfelt servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel gir funksjonell og praktisk løsning. Vaskemaskin medfølger handelen - det gis ikke garanti for hvitevarer.







Leiligheten har to gode soverom. Det ene soverommet har også plass til kontorpult.









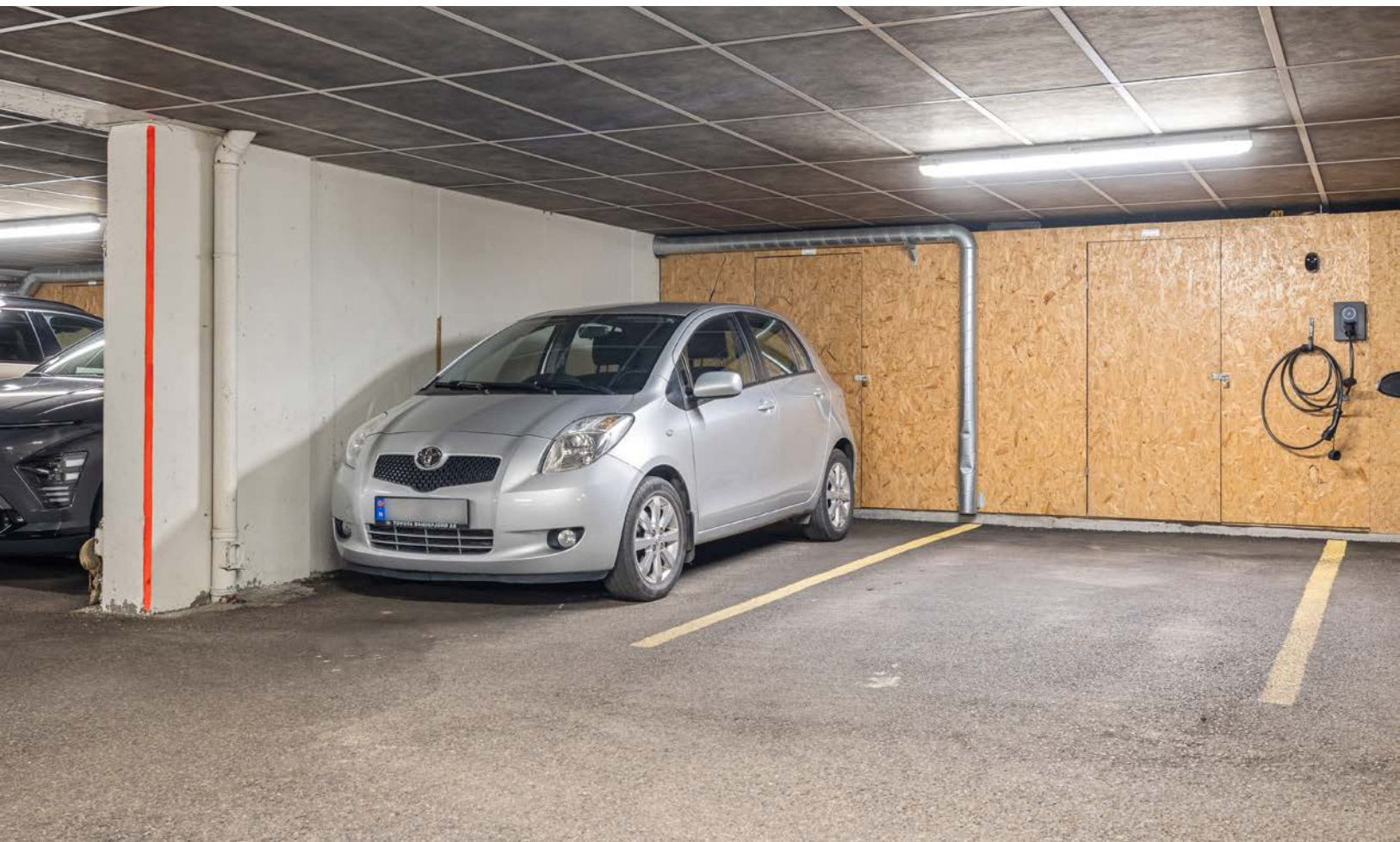
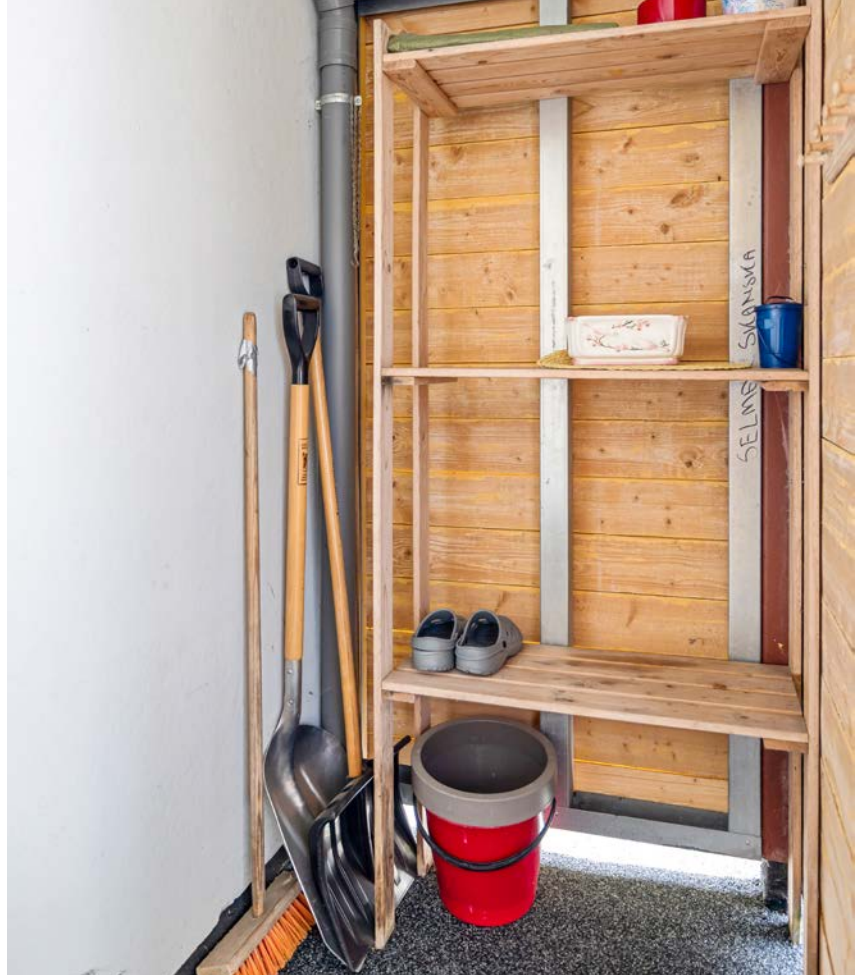






På bildet til høyre er det lagring ute på terrassen.

Garasje plass i kjeller og bod bak garasjeplassen. Det er også bod i felles bodanlegg i gangen utenfor leiligheten og innvendig bod i leiligheten.





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 nærheten til de fleste fasiliteter.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligblokk

 Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 131

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 21248-1598

Referansenummer: SM4354

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS 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 / bygningsingeniører 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 næringseiendom. 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 iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent AS]
en [Nærings]forening i henhold til
"Om eiendomsmegling"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 1. etasje i terrassehus på 5 etasjer fra 2002.
Det medfølger bod i 1. etg. og i kjeller, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Felles heis og trappegang.

Bygningsdeler i leiligheten er i hovedsak fra byggeår og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
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 borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet

Boligblokk - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår som fikk nye glass i 2004, utenom hovedsoveromsvindu.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass som fikk nytt glass i 2005.
Platting ut fra stue på 31 m² dekket med støtdempende underlag av helstøpt gummibelegg.
Montert elektrisk markise.
Terrassehus på 5 etasjer, med kjeller. 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 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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har belegg.
Vegger har malt strie.
Overflater i himling er malt betong med V-fug.
Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke er plassert i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår. Toalettet skiftet i 2024.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall utenfor og bra fall i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra tv-stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne til boenhet er i kobber og plast. Stoppekran under vask på kjøkkenet, samt automatisk vannstoppesystem.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, og mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.
Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereider på 07 liter fra 2023, plassert under kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.
Dørcalling, med automatisk døråpner montert.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer fra byggeår. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler og husbrannslange i kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

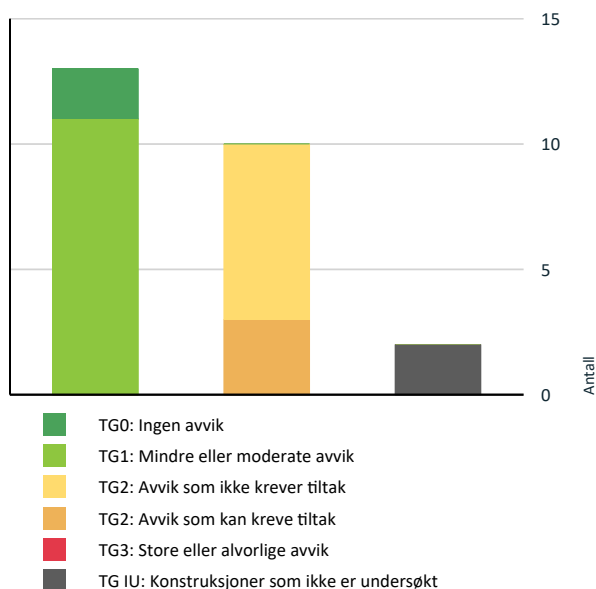
Boligblokk

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

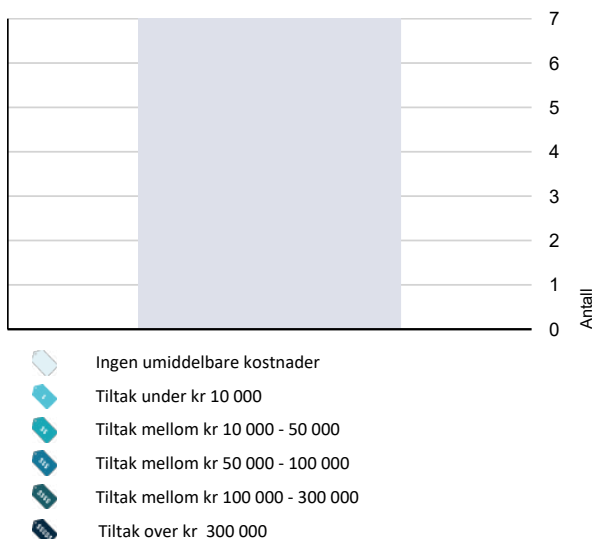
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten i 22 år og 6 mnd. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBLOKK

Byggeår

2002

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Terrasseleiligheter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår som fikk nye glass i 2004, utenom hovedsoveromsvindu. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med noe værslitt treverk.

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 halvparten av levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass som fikk nytt glass i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato og det er noe hakk/sår i terrassedør.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men har passert halvparten av levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ut fra stue på 31 m² dekket med støtdempende underlag av helstøpt gummibelegg.
Montert elektrisk markise.

TG 2 Andre utvendige forhold

Terrassehus på 5 etasjer, med kjeller. 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 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.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har belegg.
Vegger har malt strie.
Overflater i himling er malt betong med V-fug.

Overflater er fra byggeår.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 4 mm - normalt iht. alder.

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG IU Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

! TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Toalettet skiftet i 2024.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor og bra fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell på 19 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsveller i bunn av skapdør på innredning og riss/krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsveller i bunn av skapdør.



Krakelering i vask.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tv-stue uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsgang.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsveller på skapdører under vask. Noe sprekker i mykfuge mellom benk og flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsveller i bunn av skapdører.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 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 hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, og mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 07 liter fra 2023, plassert under kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer fra byggeår. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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 Nyanlegg.

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Løs stikkontakt bak tv, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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.

Tilstandsrapport



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.

Leiligheten har røykvarsler og husbrannslange i kjøkkenbenk.

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

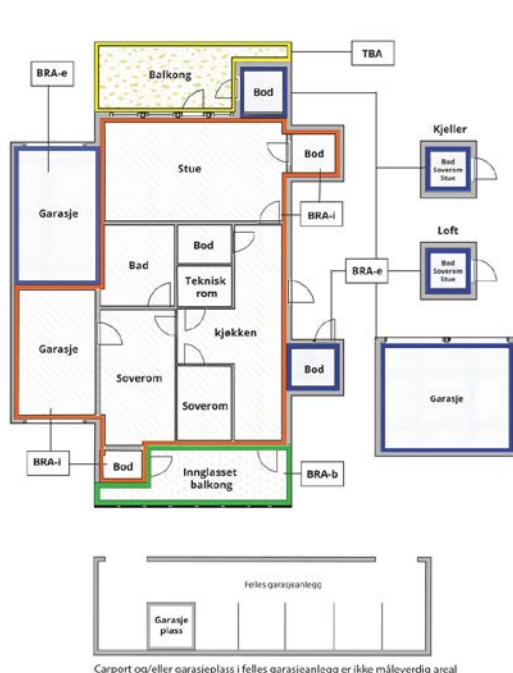
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	94	6		100	31
Kjeller		5		5	
SUM	94	11			31
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, TV-stue, Stue, Kjøkken, Bod 1	Bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 10,6 m²
Bad/vaskerom: 6,4 m²
Soverom 1: 12,1 m²
Soverom 2: 10,8 m²
Tv-stue: 15 m²
Stue: 21 m²
Bod: 3,8 m²
Kjøkken: 11,2 m²

Bod i felles bodrom i 1. etg.: 5,8 m²
Bod bak garasjeplass i kjeller: 4,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligblokk	90	15

Kommentar

Boligblokk

Boder er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Annie Synøve Wegger og datter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	131		0	3591.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeggerødveien 21

Hjemmelshaver

Andebu Terrasse II Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ANDEBU TERRASSE II BRL	982004136			Wegger Annie Synøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	10.02.2005	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.02.2005.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM4354>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250071	

Selger 1 navn
Annie Synøve Wegger

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250071

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250071

Tilleggskommentar

Ny varmtvannsbereder (VVS Rørleggeren Tønsberg). Ny Flexit ventilator (vkb ventilasjon as). Nytt toalett (Fevang rør & montasje as). Varmelampe på terrassen - defekt. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og gir åpen kjøkkenløsning mot stue (hvorav gulvbelegget er skjøtet med belegget fra soverom 2, tatt fra under klesskapet). Dusjdør fjernet (står i boden og følger med). Stikkontakt stuevegg (bakTV) er intakt, men løsnet fra gipsvegg. Skiftet enkelte glass i vinduene etter ettårsbefaringen (bla. de vestvendte i stue/kjøkken), grunnet stekk/riper.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annie S Wegger	4ecb51b06a8f0fb06147d 5dc29867f587f075e7a	04.06.2025 14:07:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250071

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

Nabolagsprofil

Skjeggørødveien 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

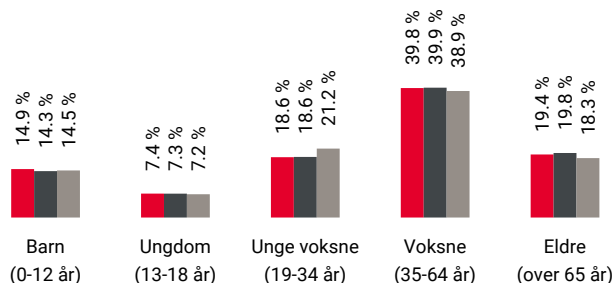
Veldig bra 76/100



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

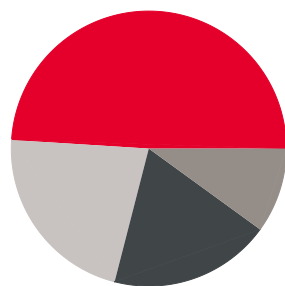
Sport

H-Glass Arena 7 min
Fotball, friidrett 0.7 km

Møylandsletta Fotball 10 min
Fotball 0.8 km

Treningssenteret Andebu 12 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

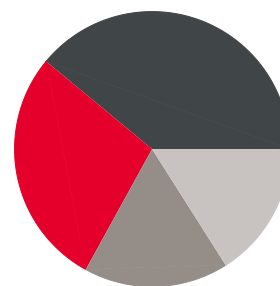
12 min



Gokstad Apotek, Andebu

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

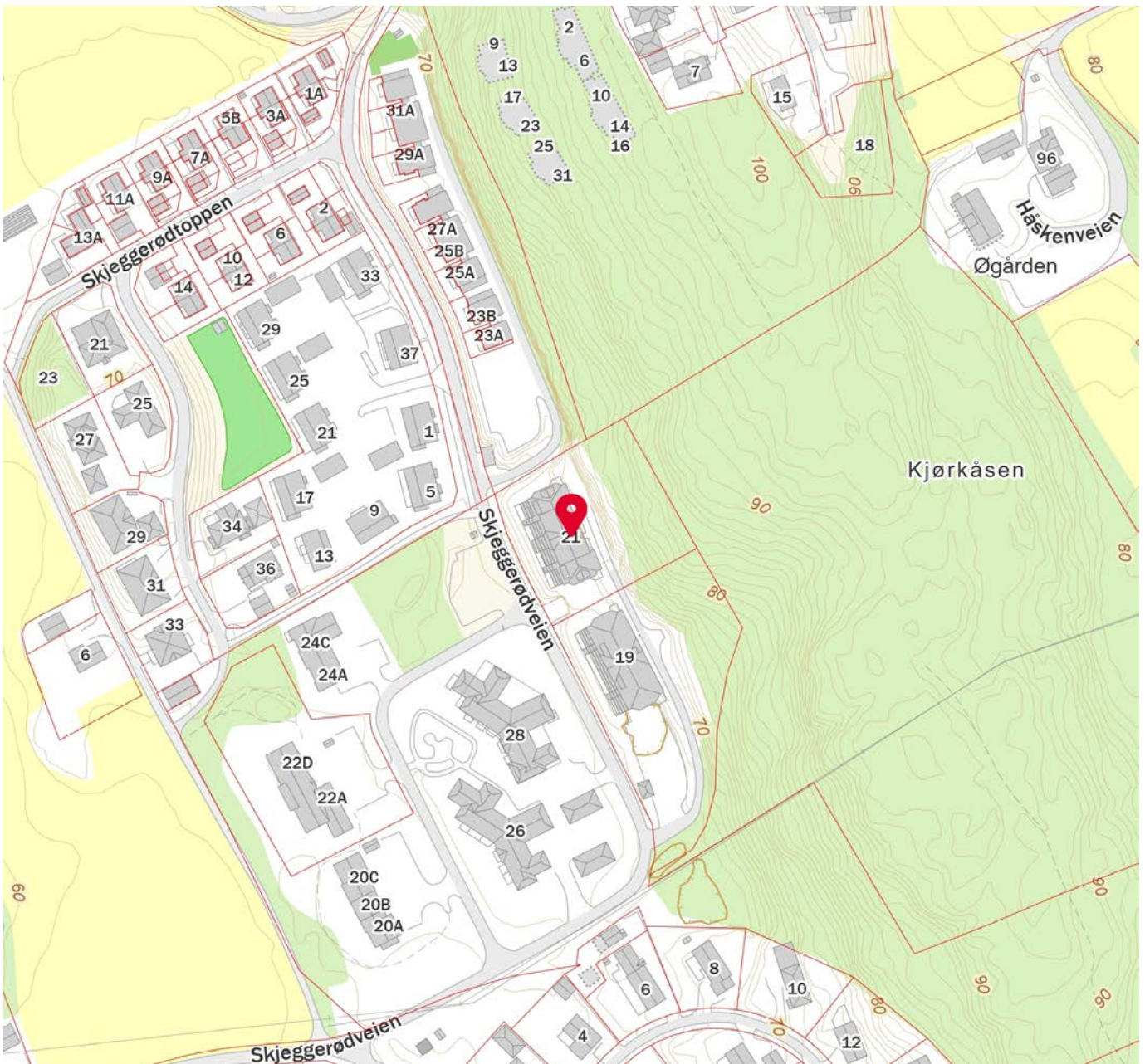
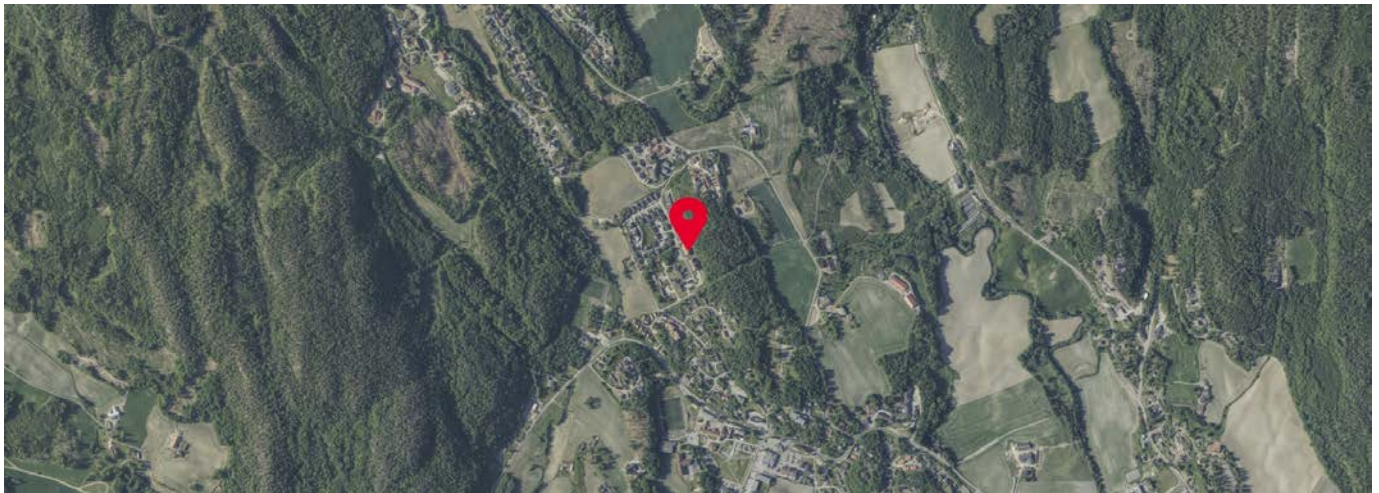
■ Andebu

■ Sandefjord kommune

■ Norge

Sivilstand

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ANDEBU SENTRUM, ANDEBU KOMUNE

§ 1

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

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

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1 . Areal for småhusbebyggelse

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

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

2 Areal for konsentrert bebyggelse, Skjeggørødsvingen Borettslag

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

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

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

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

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

e)

3. Areal for konsentrert bebyggelse B.1.

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

terrasseleiligheter som følger terrenget iskrå lia.

Bebygget areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

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

Garasjer kan utføres som fellesanlegg eller bygges sammen med boligene.

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

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

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

4. Areal for konsentrert bebyggelse B.2. Klokkeåsen

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

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

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

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

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

bygningslovens bestemmelser.

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

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

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

6. Byggeområder for allmennyttige formål, C 1

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

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

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

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

7 Byggeområder for alle offentlige bygninger

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer.

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

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

8 Byggeområder for forretningsbebyggelse

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

9 Areal for blokkbebyggelse på Kolletunet gbnr. 16/ 166

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

§ 3

Friområder

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

Trafikkområder

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

§ 4

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

Kommune ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 00/01037		Løpenr 1281/05	
	Eiendom/byggested Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU			
	Gnr 16	Bnr 131	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Arne Malm A/S Herstadåsen 5 3140 BORGHEIM	Tiltakshaver (navn og adresse) Tønsberg BBL Storgaten 11, Boks 293 3101 Tønsberg
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Rammetillatelse etter søknad	10.04.2000
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	05.07.01 / 06.09.01
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - terrassehus		
Vedtak fattet av Bygningssjefen på delegasjon	Vedtak dato 12.09.02	Saksnr 081/01
Dato sluttkontroll 07.02.2005	Kontrollansvarlig Arne Malm A/S	
Merknader		

Underskrift		
Sted Andebu	Dato 10.02.2005	ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT Stempel/underskrift OG EIENDOMMER 3158 ANDEBU <i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen virksomhetsleder

Kopi til	
Tønsberg BBL	Boks. 293, 3101 Tønsberg
Selmer Skanska AS	Boks. 2204, 3103 Tønsberg



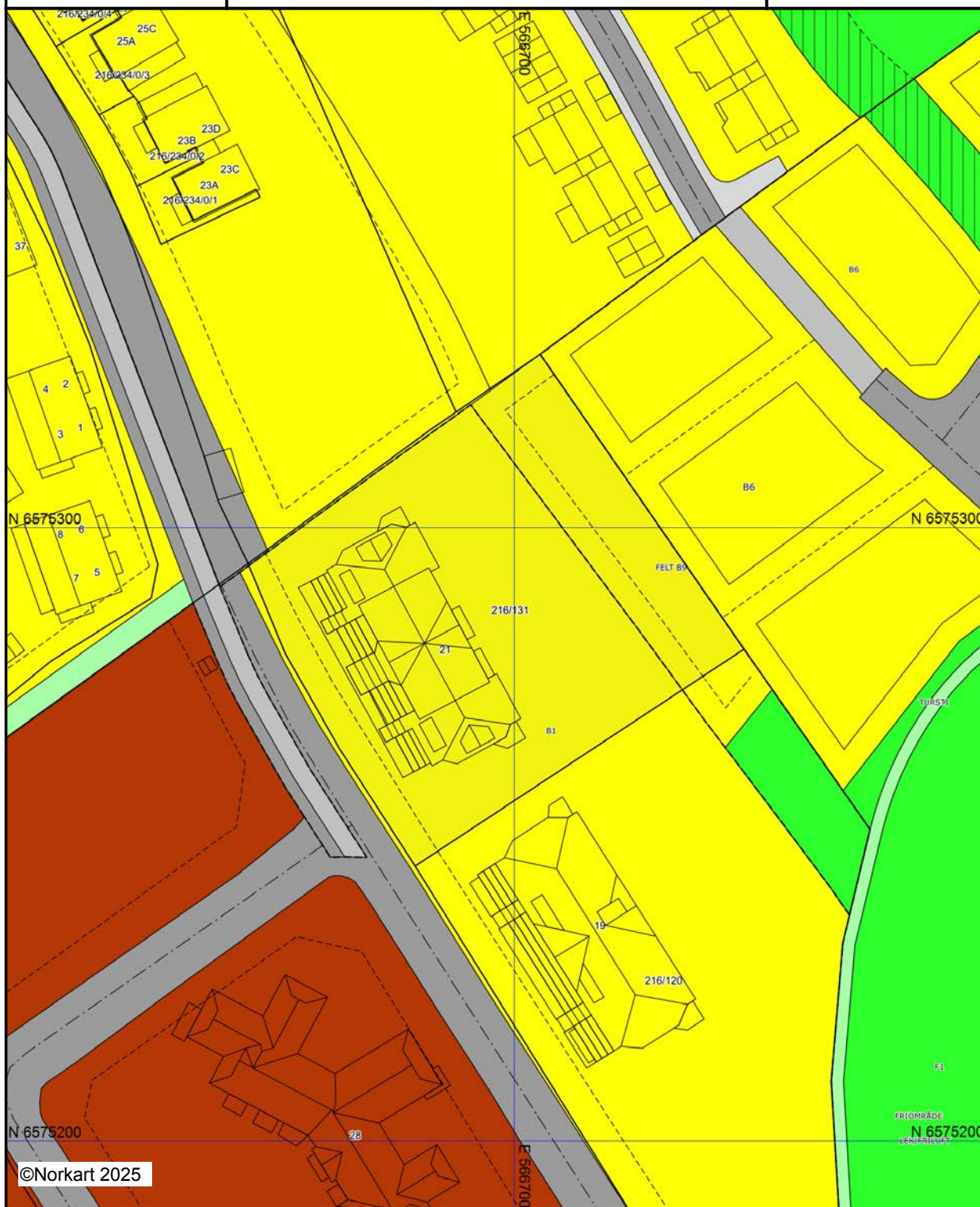
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 216/131
Adresse: Skjeggerødveien 21
Utskriftsdato: 11.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	 RpOmråde
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Frisikttlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Turveg	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde
		Midlertidig
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Landbruksformål	 Veg
 Havflate	 Annen bygning	 Bygning
 PbITiltak	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Høydekurve 5 m	 Eldre reguleringsplaner	 Kommune
	mosaikk	



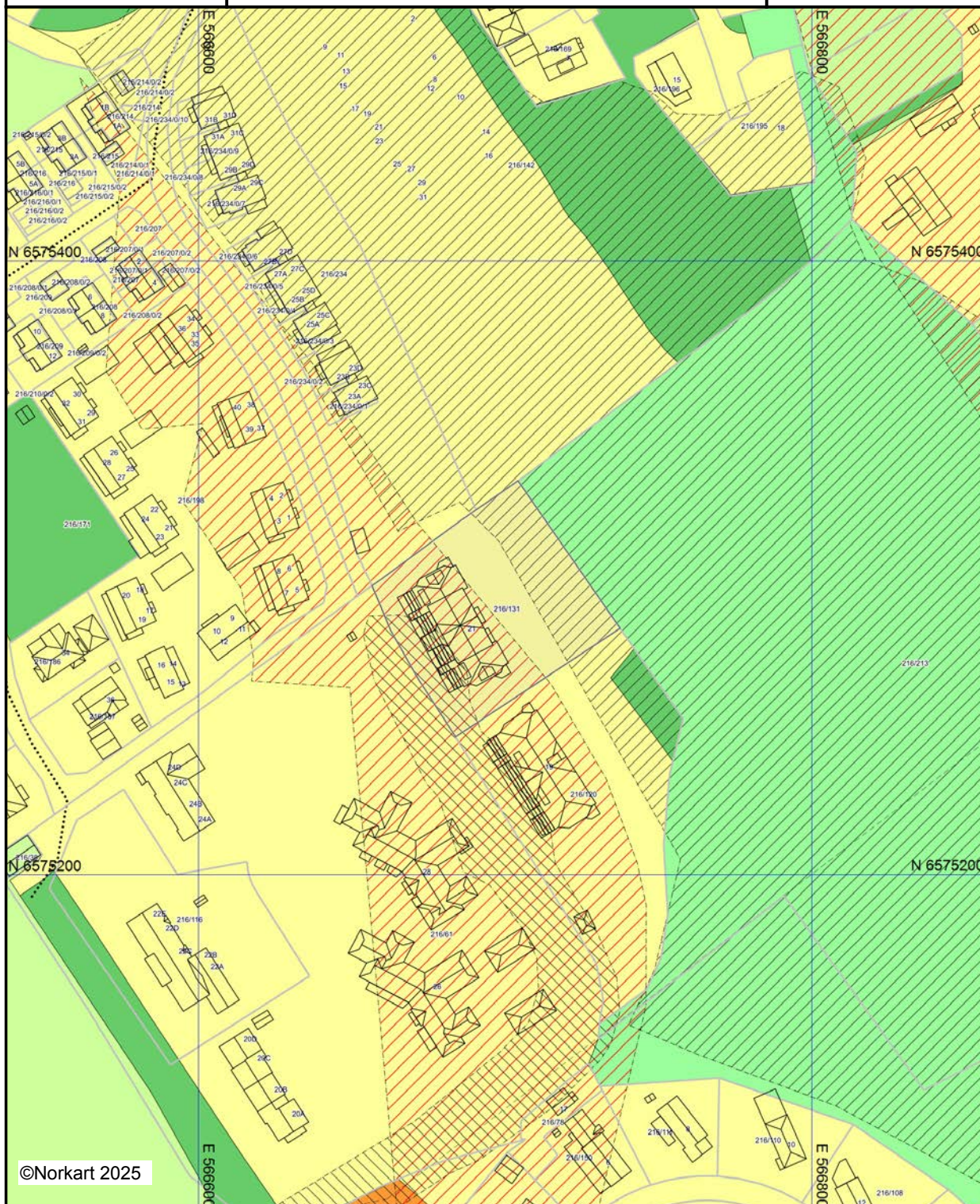
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 216/131
Adresse: Skjeggerødveien 21
Utskriftsdato: 11.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

Skipsled N		
Bane N		
Sykkelveg N	Sykkelveg F	
Gang-/sykkelveg (tunnel) N	Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
Gang- sykkelveg N	Gang-/sykkelveg F	
Gang- sykkelveg (bru) N	Gang- sykkelveg (bru) F	
Adkomstveg N	Adkomstveg F	
Adkomstveg (tunnel) N		
Samleveg N	Samleveg F	
Samleveg (tunnel) N	Samleveg (tunnel) F	
Samleveg (bru) N		
Hovedveg N	Hovedveg F	
Hovedveg (tunnel) N		
Hovedveg (bru) N	Hovedveg (bru) F	
Fjernveg N	Fjernveg F	
Fjernveg (tunnel) N		
Fjernveg (bru) N		
Lufthavn, nåv.		
Veg, nåv.		
Bane, nåv.		
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
Parkeringsplasser, nåv.		
Trase for tekn. infrastr., nåv.		
Kollektivknutepunkt, nåv.		
Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
Hovednett for sykkel, nåv.		
Havn, nåv.		

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Stasjonsone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringsone
	Kp Detaljeringsone

LINJESYMBOLER

	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø
	Midtlinje vassdrag
	KpGrense
	KpAreaformalgrense
	KpBestemmelseGrense
	Overføringsant., energi N
	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Sandefjord og Andebu v/Martine Skaara
Rådhusgata 17, 3211 SANDEFJORD
E-post: martine.skaara@aktiv.no

8572400

3264/1 06.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2025.

Boligselskap: 3264 Andebu Terrasse li Borettslag
Organisasjonsnr: 982.004.136
Andelseier: Annie Synøve Wegger
Leieobjektnr: 1
Adresse: Skjeggerødveien 21, 3158 ANDEBU
Andelsnummer: 1
Borettsinnskudd: kr 750.000,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599240.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Alle leilighetene har egen garasje plass i kjeller.
- I tillegg så er det 2 p-plasser som borettslaget leier ut.
- Det er installert mulighet for el-bil lading i garasjen. Denne blir koblet direkte til leilighetens strømmåler. Finnes 7 muligheter pr. dato.
- Objekt 50503 brukes til sykkelparkering.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5,5% fra den 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11476607 10	A	7.328.483,-	7 år 7 md.	2		Flyt	4,62%
* OBBK01-98207991058	A	710.750,-	6 år 7 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.691,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	808,-	17.896,-	34.152,-	352.759,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-11476607 10	320.120,-	4.026,-
* OBBK01-98207991058	31.044,-	477,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 352.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jens Philip Bratland tlf.33 30 94 34 ev. pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no.

Annen informasjon:

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



Sandefjord kommune

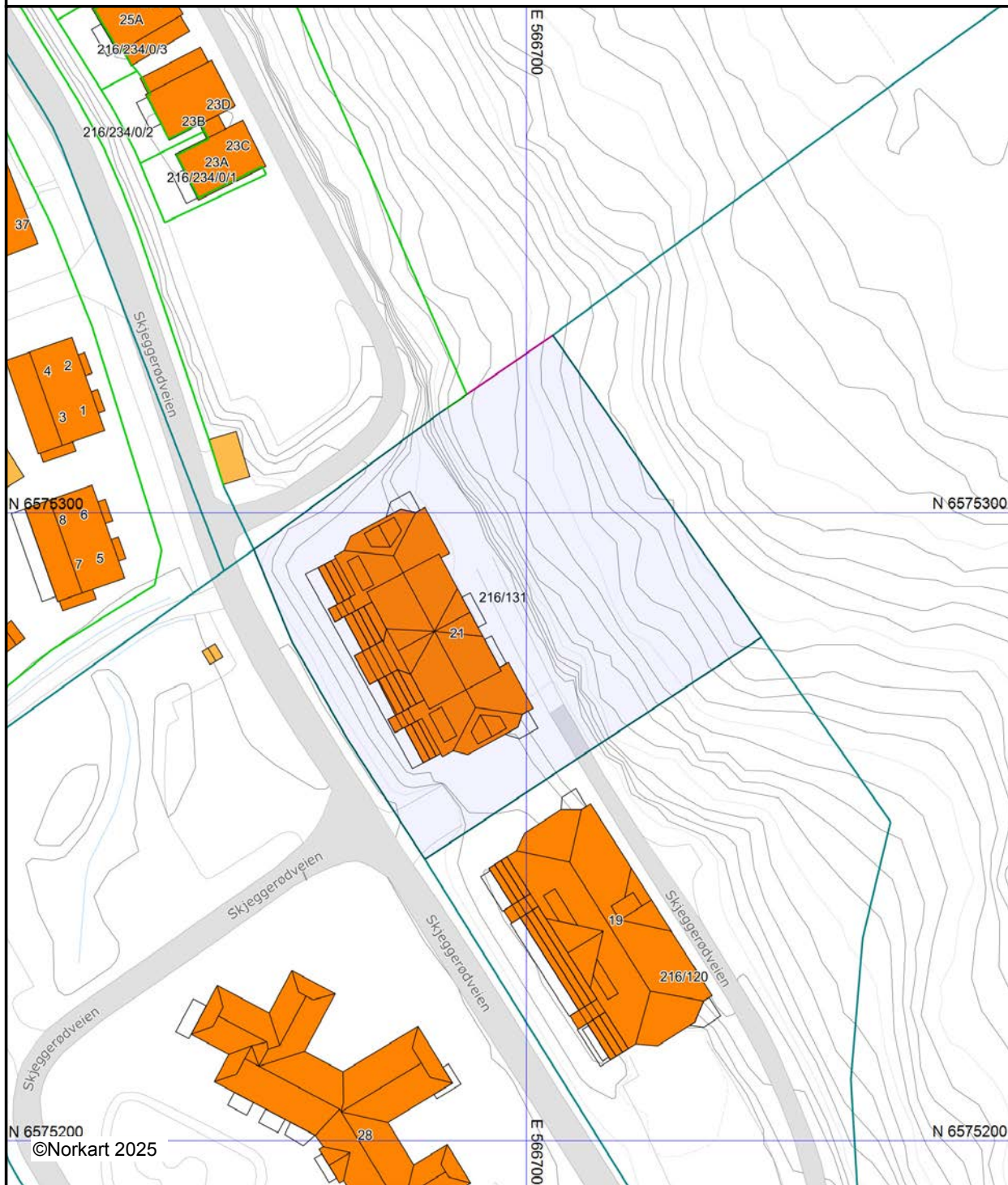
Grunnkart

Eiendom: 216/131
Adresse: Skjeggerødveien 21
Utskriftsdato: 11.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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(boret) 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) Nekte 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. Boret 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 rørapplegg, 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 følger 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 unødig ulempe 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. Søppel 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/søppel 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, medisinerester, 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 rørnett. 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
- "Varmerarbeider" 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 hærverk 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

For eiendommen:

Adresse: Skjeggerødveien 21
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre