

The image shows a bright, modern living room. A blue fabric sofa is positioned against a light-colored wall, adorned with several patterned and solid-colored cushions. In front of the sofa is a light-colored wooden coffee table with a simple, functional design. On the table, there is a vase of colorful tulips, two lit candles, and some glassware. A dark blue patterned rug covers the floor. The wall behind the sofa features a white air conditioning unit, a large framed picture of a snowy landscape, and two smaller framed pictures. A chandelier with three red lampshades hangs from the ceiling. To the left, a window is covered with white lace curtains, and a floor lamp stands nearby. A potted plant is visible on the far left, and another is on the right side of the room.

aktiv.

Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU

**3-roms leilighet på bakkeplan
med veranda og gangavstand til
sentrum. Moderniseringsbehov og
god planløsning.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 222 624,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 224 014,-
Felleskostn.: Kr 6 817,-
Selger: Marit Kristiane Lima
Ole Kristian Lima

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 3050 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 89
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1311260032

3-R på bakkeplan med veranda og gangavstand til sentrum. Moderniseringsbehov.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri adkomst, noe som gjør den godt egnet for mange typer kjøpere. Planløsningen er funksjonell og består av to soverom, stue, kjøkken, bad og gode oppbevaringsmuligheter med flere boder.

Fra stuen er det direkte utgang til veranda, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. I stuen er det også vedovn, som bidrar til både lun varme og hyggelig atmosfære. Badet har varmekabler.

Boligen har et koselig inngangsparti med overbygg, og det er tilgang til felles parkeringsplass. Leiligheten har noe behov for modernisering, noe som gir ny eier gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner i Andebu, som butikker, servicetilbud mm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Energiattest	65
Egenerklæring	70
Infoskriv forr.fører	76
Protokoll og årsregnskap	79
Vedtekter	99
Husordensregler	109
Reguleringskart med bestemmesler	110
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	115
Byggemeldte tegninger	118
Servitutter	125
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2 og bod

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedetasje:

- Entre 7,4m²
- Stue/Kjøkken 30,2m²
- Bad 5,2m²
- Soverom 8,9m²
- Soverom 8,5m²
- Bod 3,1m²

Utvendig:

- Bod 5,1m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3050 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Andebu med gangavstand til sentrum med butikker, skole, barnehage og kollektivtrafikk via gang og sykkelvei.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Andebu sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol og bensinstasjon for å nevne noe.

Det er også lysløype og fotballbane i nærheten med aktiviteter hele året. Det er heller ikke langt til flott natur hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Askjemvannet og Stålerødvannet er kun en ca 10 minutters kjøretur unna for fiske- og badeglade.

Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum i Sandefjord, eller Brygga i Tønsberg. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

For den matglade er det flere gode restauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanten i alle Vestfoldbyene.

Torp flyplass ligger ca. 20 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 15 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Det er også enkle veier til Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 0.6 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.7 km

Gjennestad videregående skole ca 16.4 km

Re videregående skole ca 15.9 km

Barnehager:

Møyland barnehage (1-5 år) ca 1.1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 2.2 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca 5.1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Andebu sentrum (Linje 124) ca 0.3 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 20 min med bil

Tønsberg stasjon ca 16.3 km

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i en firemannsbolig oppført i 2001 . Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/ andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant. Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner. Boligen har følgende rominndeling:

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre. Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca. 10,7 m². Terrassen er oppført med terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av borettslaget. Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2001. Bygningen har saltak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot ringmur

INNVENDIG

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har malte plater. Taket består av malte betongelementer (elementdekker). Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt. Veggene er kledd med våtromstapet/våtromsbelegg. Himlingen består av malt elementdekke. Gulvet har vinylbelegg og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 26 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 45 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk. Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Skapet har totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Eier opplyser om noe trekk rundt vinduet i stuen, og informerer om at dette er meldt inn til borettslaget.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre trekk rundt vinduet i stuen for å unngå varmetap og redusert bocomfort.

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

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren tar noe i pakningen ved åpning og lukking. Boddøren tar noe i karmen ved åpning og lukking. Det er behov for utvendig vedlikehold av boddøren.

Eier opplyser at det er noe trekk rundt balkongdøren. Dette er meldt inn til borettslaget, som vurderer en løsning med utskifting av alle terrassedørene. Det kan ta noe tid før dette blir gjennomført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres og nødvendig vedlikehold utføres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Trekk rundt balkongdøren bør utbedres for å redusere varmetap og risiko for fuktskader.

Dersom utskifting av terrassedører blir aktuelt, bør dette gjennomføres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassen/plattingen ligger helt ned mot terrenget uten klaring. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom terrasse/platting og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på trekonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

Andre utvendige forhold:

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

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

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

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noen svimerker i gulvbelegget i nærheten av ovnen. Det er også observert skruehull og mindre skader på vegg- og takoverflater.

Videre er det registrert en gulvlist som ikke går helt inn til dørlisten, samt manglende gulvlist på ett sted.

Konsekvens/tiltak: Overflater med svimerker, skruehull og mindre skader bør utbedres

eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Manglende og feilmonterte gulvlister bør kompletteres for å sikre en pen avslutning og hindre oppsamling av støv og smuss.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert verdi og brukskvalitet.

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre risiko for brann eller redusert funksjon.

Innvendige dører:

Det er registrert noen mindre skader og hakk på dørbladene, samt en del hakk og skader på dørkarmene. Dette er typiske overflateskader som følge av bruk av rullator.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre skader og hakk på dørblad og dørkarmer for å opprettholde funksjon og estetisk standard.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

Andre innvendige forhold:

Eier opplyser at det har vært mus og sukkermaur på kjøkkenet det siste året. Det er satt ut to feller, og det er fanget to mus. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til verken mus eller sukkermaur.
Konsekvens/tiltak: Forekomst av mus og maur kan medføre risiko for skader på bygningsmaterialer, installasjoner og matvarer dersom problemet vedvarer.
Selv om det ikke ble observert tegn til aktivitet ved befaringen, kan forholdet indikere mulige adkomstpunkter til boligen.
Det anbefales å følge opp med forebyggende tiltak, herunder kontroll og tetting av mulige inngangspunkter i konstruksjonen, samt videre bruk av feller eller eventuelt skadedyrbekjempelse dersom problemet oppstår igjen.

Bad - Overflater vegger og himling:

Det er registrert at vinylbelegget på vegg er noe løst i hjørnet i dusjen, samt at det finnes noen bobler i vinylbelegget enkelte steder.
Konsekvens/tiltak: Vinylbelegget bør festes og eventuelle bobler utbedres for å sikre tett overflate i våtsonen.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at fukt trenger inn bak belegget, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt fare for sopp- og råteskader.

Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist oppsprekking av vinylbelegg på gulvet enkelte steder i sveiseskjøtene.
Konsekvens/tiltak: Oppsprekking av vinylbelegg i skjøtene bør utbedres for å hindre

videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, er det fare for at vann kan trenge inn under vinylbelegget ved en eventuell vannlekkasje, noe som kan føre til skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret, spesielt ved eventuell renovering, for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og unngå vannansamling som kan føre til ytterligere skader.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer inne i baderomsinnredningen, samt ved vannrør til toalettet.

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

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

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

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader/svelling på baderomsinnredningen.

Det er registrert misfarging og skade i speilbelegget i nedkant av speilet, forenlig med fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring av skadet innredning bør utføres for å hindre videre utvikling av skade og redusere risiko for ytterligere fuktskader.

Fuktskade/misfarging i nedkant av speilet vurderes å være av estetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjon. Videre påvirkning kan over tid medføre økt synlig misfarging. Eventuelt tiltak vil være utskifting dersom et forbedret visuelt uttrykk ønskes, samt å begrense direkte fuktbelastning i området.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe klaring mellom benkeplateskjøtene, samt manglende silikon. Det er også registrert at noe silikon er skiftet mellom vegg og benkeplate, men med feil farge. Det

er videre registrert at noe av den eldre silikonen slipper litt fra benkeplaten ved vasken. Det er registrert skade i bunnen av skapdør, samt i bunnen av deksider på hver side av oppvaskmaskinen. Det er også observert at sokkelen ikke går helt sammen i hjørnet. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av benkeplateskjøtene og påføring av silikon for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling. Silikon mellom vegg og benkeplate bør utbedres med korrekt farge, både av estetiske hensyn og for å forhindre fuktinntrengning der silikonen har sluppet fra benkeplaten. Skader på skapdør og deksider bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Sokkelen bør tilpasses slik at den går helt sammen i hjørnet, for å opprettholde et pent og funksjonelt kjøkkenmiljø. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og forringet estetisk uttrykk.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert. Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år. Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for driftsstans, behov for reparasjoner og redusert effekt sammenlignet med nyere anlegg. Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll for å opprettholde driftssikkerheten. Utskifting må påregnes innen overskuelig tid, basert på alder, teknisk tilstand og kostnader ved eventuelle reparasjoner.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU:

Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreducerende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.03.2026 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Dårlig tetting på det store vinduet i stuen og terrassedør. Dette er meldt fra styreleder om at dette skal ordnes fra borettslaget.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja. Mus og maur. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Plassert ut maurmiddel og musefeller.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og det oppfordres til å sette seg inn i denne.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m².

Standard

Velkommen til Bjørkeveien 10 – en praktisk og lettstelt borettslagsleilighet med sentral beliggenhet i Andebu.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri adkomst, noe som gjør den godt egnet for mange typer kjøpere. Planløsningen er funksjonell og består av to soverom, stue, kjøkken, bad og gode oppbevaringsmuligheter med flere boder.

Fra stuen er det direkte utgang til veranda, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. I stuen er det også vedovn, som bidrar til både lun varme og hyggelig atmosfære. Badet har varmekabler.

Boligen har et koselig inngangsparti med overbygg, og det er tilgang til felles parkeringsplass. Leiligheten har noe behov for modernisering, noe som gir ny eier gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner i Andebu, som butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

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.

Parkering

Det er parkeringsplasser utvendig for andelseiere og besøkende. Kostnader for felles elbil-lader bekostes den som lader. Brukeren må opprette egen konto hos PlugPay. Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 561640

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har peisovn, luft-til-luft varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Ifølge eier ble siste service utført i 2025 på varmepumpen.

Det var planlagt feiing 05.01.2024 men det ble ikke gjennomført ettersom ingen var hjemme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

250 000 (Andel av fellesgjeld)

2 250 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 251 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 260 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 263 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 675 559 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 702 235 for år 2024

Andre utgifter

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

Innmelding til Obos er kr. 500,- pr. pers.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikringer, drift av laget, nedbetaling av andel gjeld m.m.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 817

Andel Fellesgjeld

Kr 222 624

Fellesgjeld pr. dato

02.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke IN-ordning.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andel fellesformue

Kr 100 199

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Midtgård Borettslag

Organisasjonsnummer

982059836

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Midtgård Borettslag org.nr. 982059836 består av 12 andeler.

Styreleder er Rune Hagen.

Revisor er BDO.

Borettslaget har avtale med Telenor på internett og tv.

Laget har i 2023 gjennomgått vedlikeholds rapport fra OBOS som ble utført høsten 2023. Priser på utbedringer ble innhentet, og vedlikeholdsarbeider ble bestilt. I tillegg har styret gjennomgått økonomiske rapporter og forslag til budsjett fra OBOS. Styret har benyttet vibbo.no som kommunikasjonsplattform, dette reduserer bruken av papir.

Vedlikehold:

Styreleder har utført plenklippingen i borettslaget.

Brøyting og strøing er utført av Nils Gulli. Borettslaget har avtale med han.

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd. Styret inngikk i 2022 en avtale med Telenor om leveranse av fiber- bredbånd og TV tjenester. En del av installasjonen ble utført i 2023, og siste leilighet fikk installert fiber i 2024. Dette inngår i felleskostnadene våre. Komplette er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud.

Tidligere større vedlikehold og rehabilitering:

2019- Nye avfallshus samt bod ved garasjerekke.

2013 - Riving og utbygging av gulv sveleganger og balkonger, samt maling av fasader - utført av OBOS Håndverksenter samt Engers.

2009 - Malerarbeider utvendig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 1 lån med lånenr.: 98207580651 i OBOS-banken,

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49 %

Restsaldo kr. 2 671 478,- pr. 02.03.2026

Innfrielsesdato: 30.04.2034

Type rente: Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

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.

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.

Om man benytter seg av forkjøpsretten kommer det et gebyr på kr. 8 406,-.

Regnskap/budsjett

Laget gikk med kr. 361 592,- i overskudd i 2023. For 2024 var det planlagt at laget skulle gå med kr. 222 930,- i underskudd grunnet drift og vedlikehold.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/
generalforsamling.

Styregodkjenningse

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.

Nekter 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.

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

- Montering av diverse på utvendig fasade og fellesareal og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning.

- Tepper og andre tekstiler skal ikke ristes eller henges over rekkverk av hensyn til de som bor under.

- Det er ikke lov å røyke ved inngangspartiet til boligene eller ved soveromsvinduer.

Se vedlagt vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dersom det fremsettes en berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. kan styret forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren. Se lagets husordensregler § 9 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 89 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 11 i Midtgård Borettslag med orgnr. 982059836

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/216/89:

16.04.1935 - Dokumentnr: 9000070 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 900876/1935 fra TØNSBERG TINGRETT

Megler har ikke funnet servitutten i digitalarkivet og kan derfor ikke tyde hva som står i servitutten.

04.07.1990 - Dokumentnr: 9000341 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning, gjelder Andebu kommune.

Bestemmelser om vedlikehold, skader, ansvar, oppføring av hus/byggverk m.m. Ved kryssing av privat vei legges det ned stikkrenne under veien.

Opprinnelig dok nr 10281/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

28.05.2001 - Dokumentnr: 9000201 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:128

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Eiendom gbnr 16/128 gis ertt til kjøreadkomst fra øst, rett til å benytte lekeplass mot syd, rett til å ferdes gående/syklende på resten av gang og kjørearealer tilhørende gbnr 16/89, samt rett til fortsatt kunne ha og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over bnr 89.

Eiendommen gbnr 16/128 har plikt å delta med 2/14 av kostnader til drift og vedlikehold av lekeplassen og interne veianlegg på gbnr 16/89 og eiendommer fradelt denne.

Gbnr 16/89 har rett til gang-/sykkeladkomst over internvei over gbnr 16/128.

Opprinnelig dok nr 6543/2001 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

06.01.1989 - Dokumentnr: 9000604 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Opprinnelig dok nr 249/1989 fra TØNSBERG TINGRETT

06.01.1989 - Dokumentnr: 9000604 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0719 Gnr:16 Bnr:1 Fnr:12

Opprinnelig dok nr 249/1989 fra TØNSBERG TINGRETT

10.07.2000 - Dokumentnr: 9000499 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:128

Opprinnelig dok nr 8436/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 491229 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:89

01.01.2024 - Dokumentnr: 458034 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:89

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av firemannsbolig for Bjørkeveien 8-14, datert 04.11.2003.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade, snitt og plan datert 13.12.1999

Det foreligger snittegninger for garasje uten dato.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje i kommunens arkiv, og tegninger er ikke i tråd med dagens bygg. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.11.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adkomst til eiendommen er via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Bestemmelse/Områdenavn: Fortetting/Andebu.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

KP Hensynsonenavn: H320 (Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom).

KPFare: Flomfare.

Reguleringsplaner:

Id: 19860015.

Navn: Andebu sentrum.

Plantype: Områderegulering.

Formål: 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. Se vedtektene § 4-2 for mer informasjon.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

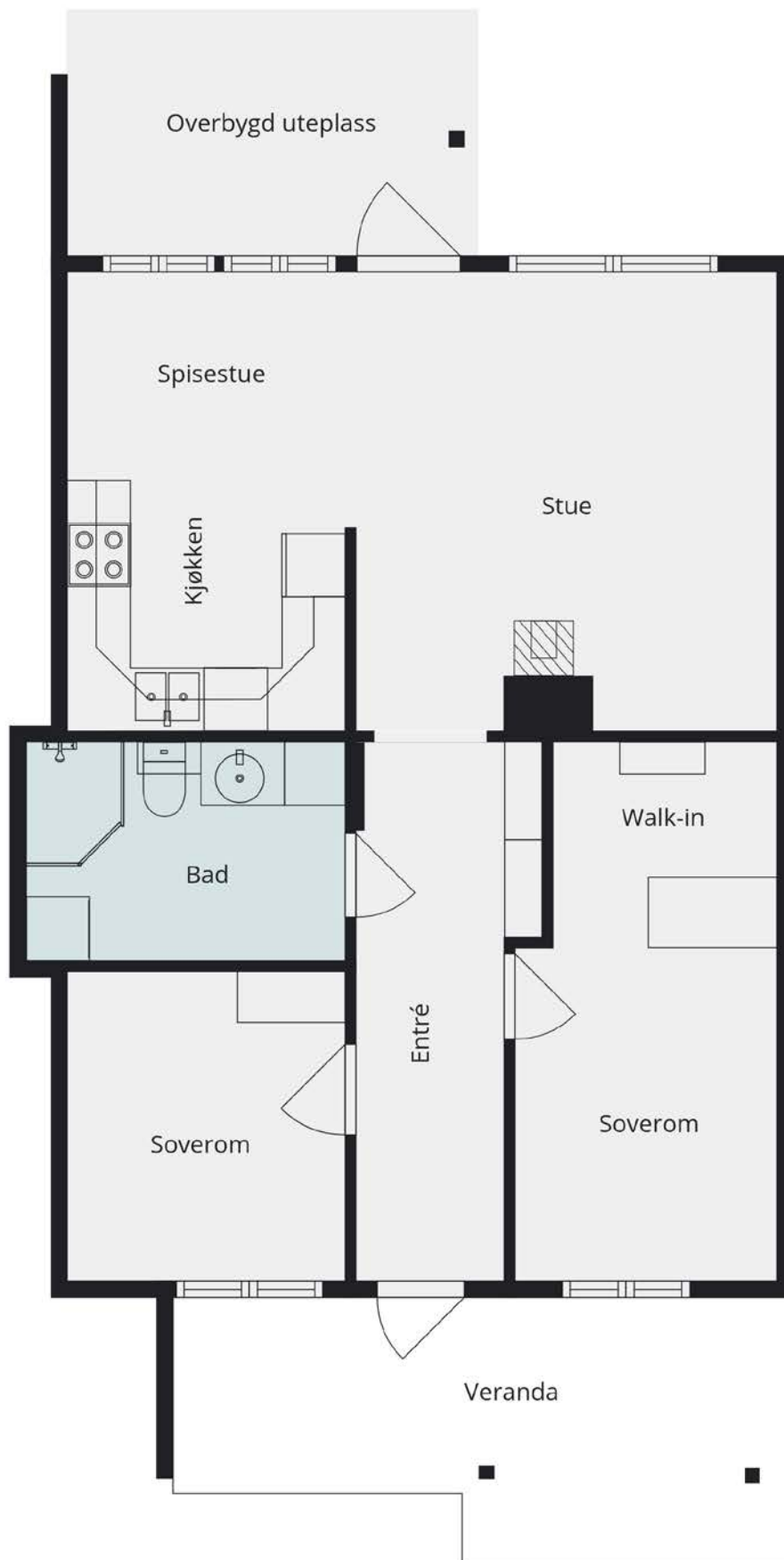
Salgsoppgavedato

11.03.2026





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørkeveien 10 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 216, bnr. 89

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1056

Referansenummer: VG3678

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i en firemannsbolig oppført i 2001. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 7,4m²
- Stue/Kjøkken 30,2m²
- Bad 5,2m²
- Soverom 8,9m²
- Soverom 8,5m²
- Bod 3,1m²

Utvendig

- Bod 5,1m²

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre. Leiligheten har utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca. 10,7 m². Terrassen er oppført med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av borettslaget.

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2001. Bygningen har saltak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot ringmur

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har malte plater. Taket består av malte betongelementer (elementdekker).

Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene er kledd med våtromstapet/våtromsbelegg. Himlingen består av malt elementdekke. Gulvet har vinylbelegg og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 26 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 45 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Ifølge eier ble siste service utført i 2025.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Skapet har totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovliggheit

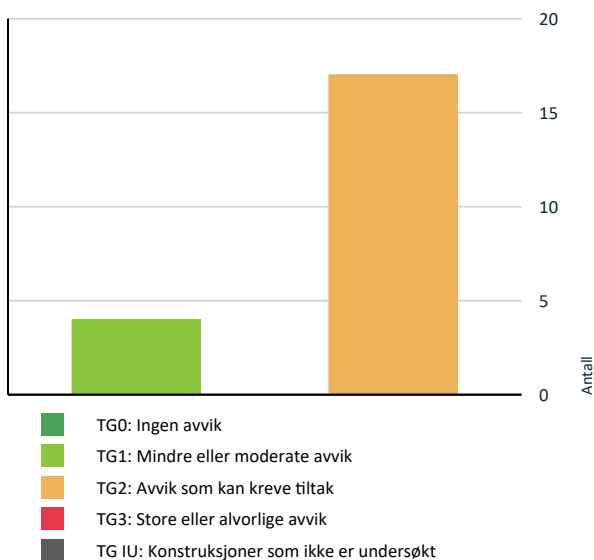
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

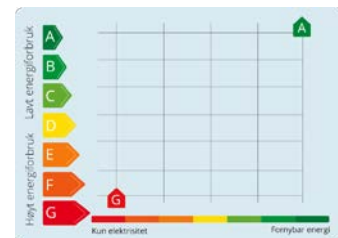
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Instalert varmepumpe
------	---------------	----------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om noe trekk rundt vinduet i stuen, og informerer om at dette er meldt inn til borettslaget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trekk rundt vinduet i stuen for å unngå varmetap og redusert bokomfort.

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

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren tar noe i pakningen ved åpning og lukking. Boddøren tar noe i karmen ved åpning og lukking. Det er behov for utvendig vedlikehold av boddøren.

Eier opplyser at det er noe trekk rundt balkongdøren. Dette er meldt inn til borettslaget, som vurderer en løsning med utskifting av alle terrassedørene. Det kan ta noe tid før dette blir gjennomført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene bør justeres og nødvendig vedlikehold utføres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Trekk rundt balkongdøren bør utbedres for å redusere varmetap og risiko for fuktskader.

Dersom utskifting av terrassedører blir aktuelt, bør dette gjennomføres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.



Utvendig slitasje på boddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 10,7 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Ved befaringen lå det et heldekkende teppe over dekke, slik at det ikke var mulig å gjøre noen vurdering av dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen/plattingen ligger helt ned mot terrenget uten klaring. Dette kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom terrasse/platting og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenge levetiden på trekonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.



Terrasse/platting ligger helt nedi terrenget

TG 2 Andre utvendige forhold

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av borettslaget.

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 2001.

Bygningen har saltak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot ringmur

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har malte plater. Taket består av malte betongelementer (elementdekker). Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen svimerker i gulvbelegget i nærheten av ovnen. Det er også observert skruehull og mindre skader på vegg- og takoverflater. Videre er det registrert en gulvlist som ikke går helt inn til dørlisten, samt manglende gulvlist på ett sted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med svimerker, skruehull og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Manglende og feilmonterte gulvlister bør kompletteres for å sikre en pen avslutning og hindre oppsamling av støv og smuss.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert verdi og brukskvalitet.



Svimerker i gulvbelegg



Overflateskade på vegg



verflateskade i taket ved en elementskjøt.



Mangler gulvlist

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre risiko for brann eller redusert funksjon.



Sprekker i ildfast stein inne i ovnen

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen mindre skader og hakk på dørbladene, samt en del hakk og skader på dørkarmene. Dette er typiske overflateskader som følge av bruk av rullator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader og hakk på dørblad og dørkarm for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette over tid føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner.

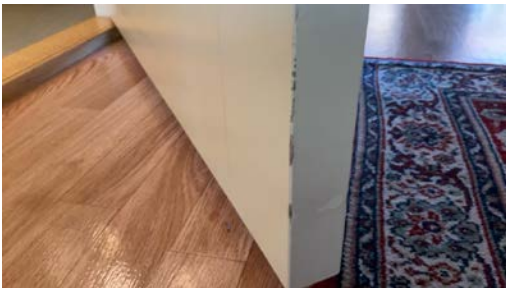
Tilstandsrapport



Lite hakk i dørblad



Skader i dørkarm



Overflateslitasje på dørbladet



Skader i dørkarm

🕒 TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser om at det har vært mus og sukkermaur på kjøkkenet det siste året.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det har vært mus og sukkermaur på kjøkkenet det siste året. Det er satt ut to feller, og det er fanget to mus. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til verken mus eller sukkermaur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forekomst av mus og maur kan medføre risiko for skader på bygningsmaterialer, installasjoner og matvarer dersom problemet vedvarer.

Selv om det ikke ble observert tegn til aktivitet ved befaringen, kan forholdet indikere mulige adkomstpunkter til boligen.

Det anbefales å følge opp med forebyggende tiltak, herunder kontroll og tetting av mulige inngangspunkter i konstruksjonen, samt videre bruk av feller eller eventuelt skadedyrbekjempelse dersom problemet oppstår igjen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. tak av malt elementdekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

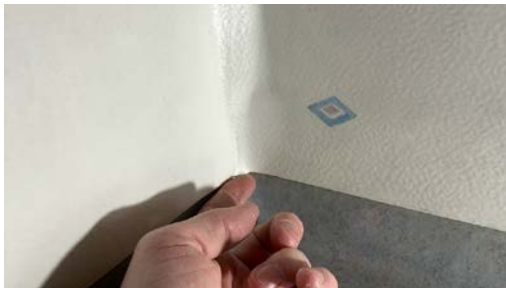
Det er registrert at vinylbelegget på vegg er noe løst i hjørnet i dusjen, samt at det finnes noen bobler i vinylbelegget enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinylbelegget bør festes og eventuelle bobler utbedres for å sikre tett overflate i våtsonen.

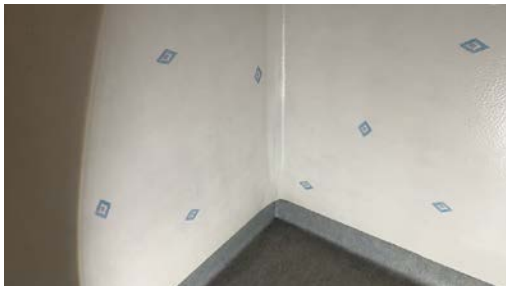
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at fukt trenger inn bak belegget, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt fare for sopp- og råteskader.



Løst i hjørne av dusjen



Boble registrert



Løst i hjørne av dusjen

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist oppsprekking av vinylbelegg på gulvet enkelte steder i sveiseskjøtene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsprekking av vinylbelegg i skjøtene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, er det fare for at vann kan trenge inn under vinylbelegget ved en eventuell vannlekkasje, noe som kan føre til skader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret, spesielt ved eventuell renovering, for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og unngå vannansamling som kan føre til ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Oppsprekking i sveiseskjøtene



Oppsprekking i sveiseskjøtene

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer inne i baderomsinnredningen, samt ved vannrør til toalettet.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Slik rett utenfor dusj



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i baderomsinnredning



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer ved toalett

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader/svelling på baderomsinnredningen.

Det er registrert misfarging og skade i speilbelegget i nedkant av speilet, forenlig med fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av skadet innredning bør utføres for å hindre videre utvikling av skade og redusere risiko for ytterligere fuktskader.

Fuktskade/misfarging i nedkant av speilet vurderes å være av estetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjon. Videre påvirkning kan over tid medføre økt synlig misfarging. Eventuelt tiltak vil være utskifting dersom et forbedret visuelt uttrykk ønskes, samt å begrense direkte fuktbelastning i området.



Skade/svelling på baderomsinnredning



Fuktskade/misfarging i nedkant av speilet

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe klaring mellom benkeplateskjøtene, samt manglende silikon. Det er også registrert at noe silikon er skiftet mellom vegg og benkeplate, men med feil farge. Det er videre registrert at noe av den eldre silikon slipper litt fra benkeplaten ved vasken.

Det er registrert skade i bunnen av skapdør, samt i bunnen av deksider på hver side av oppvaskmaskinen. Det er også observert at sokkelen ikke går helt sammen i hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av benkeplateskjøtene og påføring av silikon for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

Silikon mellom vegg og benkeplate bør utbedres med korrekt farge, både av estetiske hensyn og for å forhindre fuktinntrengning der silikon har sluppet fra benkeplaten.

Skader på skapdør og deksider bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

Sokkelen bør tilpasses slik at den går helt sammen i hjørnet, for å opprettholde et pent og funksjonelt kjøkkenmiljø.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på innredningen og forringet estetisk uttrykk.

Tilstandsrapport



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Skade på dekkside ved oppvaskmaskin



Skade på skapdør



Klaring mellom benkeplater, samt feil farge på silikon mellom benkeplate og vegg.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Siste service ble utført i 2025 ifølge eier.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal tid før utskifting av luft til luft varmepumpe er 10-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for driftsstans, behov for reparasjoner og redusert effekt sammenlignet med nyere anlegg.

Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll for å opprettholde driftssikkerheten. Utskifting må påregnes innen overskuelig tid, basert på alder, teknisk tilstand og kostnader ved eventuelle reparasjoner.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

Etter gjeldende forskrift (NEK 400:2010, i kraft fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyningen. Den aktuelle berederen er av eldre dato og tilkoblet via stikkontakt, noe som var tillatt etter tidligere regelverk og dermed anses lovlig i dette tilfellet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



Bereider under benkeskap på kjøkken

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001 Byggeår

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?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

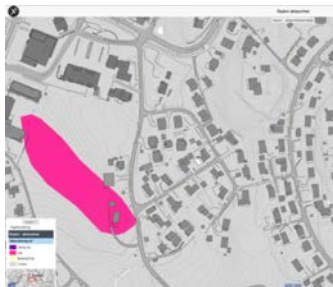
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringsstidpunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	11
SUM	68	5			11
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Ole Kristian Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	89		0	3050 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørkeveien 10

Hjemmelshaver

Midtgård Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982059836			Lima Inge Vilhelm, Lima Marit Kristiane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266510

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

18834766

Gårdsnummer

216

Bruksnummer

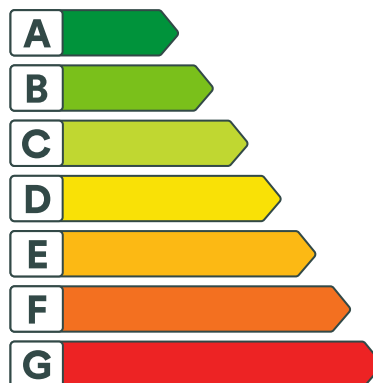
89

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

154,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 162 kWh



Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Kristian Lima

Boligen

Bjørkeveien 10

3158 ANDEBU

3907-216/89/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig tetting på det store vinduet i stuen og terrassedør. Dette er meldt fra styreleder om at dette skal ordnes fra borettslaget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Mus og maur

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Plassert ut maurmiddel og musefeller

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Deres ref.: 1311260032 . Vår ref.: 3263-1-11

Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: MIDTGÅRD BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 982059836
Andelseier: Lima (Bo), Inge Vilhelm
Medeier: Lima, Marit Kristiane
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU
Andelsnummer: 11
Gnr. 216
Bnr. 89

Borettsinnskudd: Kr. 290 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 561640.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale med Telenor på internett og tv. Borettslaget eier ingen garasjer. Det ble bygget 5 garasjer ved Askjemveien og 2 ved Bjørkeveien. Garasjene eies av den enkelte andelseier som betalte for garasjene da de var nye og som står for alt av vedlikehold. Følgende leiligheter eier garasje: Askjemveien 8,12,16,18 og 20 og Bjørkeveien 8 og 14. Det er parkeringsplasser utvendig for andelseiere og besøkende. Styret har vedtatt at det skal innbetales kr 100 per måned for bruk av strøm i garasjene fra den 01.02.2024. Dette gjelder følgende adresser: Askjemveien 8, 12, 16, 18 og 20, samt Bjørkeveien 8 og 14.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207580651
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	2 671 478,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 817,00,-

Herav:

Felleskostnad

Pr. dags dato
6 817,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 793,-
Fradragsberettigede kostnader: 13 978,-
Annen formue: 100 199,-
Gjeld: 227 904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207580651
Restsaldo:	222 623,93
Kapitalkostnader:	8 437,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 623,93,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

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 framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Rune Hagen, e-post: midtgard@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2024 for Midtgård Borettslag

Organisasjonsnummer: 982059836

Møtet ble avholdt 14. juni kl. 18:00, Pensjonistsenteret i Andebu..

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rune Hagen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Fører av protokollen og protokollvitne(r) blir valgt på årsmøte.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jeanette Kiste

Heidi Aaknes

Følgende stilte til valg:

Jeanette Kiste

Heidi Aaknes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lill Bjune

Rune Engelsen

Følgende stilte til valg:

Lill Bjune

Rune Engelsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jeanette Kiste

Følgende stilte til valg:

Jeanette Kiste



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3263

Midtgård Borettslag

Velkommen til årsmøte i Midtgård Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

14. juni 2024 kl. 18:00, Pensjonistsenteret i Andebu..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Midtgård Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Hagen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne(r) blir valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Innkallingen.pdf

2. Revisjonsberetning_s.3263.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamlingen..
- Velges på generalforsamlingen...

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen....

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen.....
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Hagen	Askjemveien 20
Styremedlem	Heidi Jeanette Aaknes	Askjemveien 12
Styremedlem	Jeanette H Kiste	Askjemveien 14
Varamedlem	Rune Engelsen	Bjørkeveien 12
Varamedlem	Björg Mailund	Bjørkeveien 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jeanette H Kiste	Askjemveien 14
Varadelegert	
Hild Nygaard Berglie	Askjemveien 8

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Midtgård Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Midtgård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982059836, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 89

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid perioden 2023 – 2024

Vi har i 2023 nedbetalt et av våre lån i OBOS banken. Vi har i 2023 gjennomgått vedlikeholds rapport fra OBOS som ble utført høsten 2023. Priser på utbedringer ble innhentet, og vedlikeholdsarbeider er bestilt. (Arbeidet pågår i mai 2024). I tillegg har styret gjennomgått økonomiske rapporter og forslag til budsjett fra OBOS. Styret har benyttet vibbo.no som kommunikasjonsplattform, dette reduserer bruken av papir. Vi ønsker å være miljøbevisste.

Vedlikehold

Styreleder har utført plenklippingen i borettslaget.

Brøyting og strøing er utført av Nils Gulli. Borettslaget har avtale med han.

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Styret inngikk i 2022 en avtale med Telenor om leveranse av fiber- bredbånd og TV tjenester. En del av installasjonen ble utført i 2023, og siste leilighet fikk installert fiber i år. Dette inngår i felleskostnadene våre. Komplette er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud.

Mai 2024

Styret i Midtgård borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 361 592, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var per 31.12.2023 på kr 1 165 678, som viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vanlig vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 530 000 til vanlig drift og vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Midtgård Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBBK01	98207580651	3 087 752,00	30.07.24	40 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,14% flytende rente	6,29%	Nei

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

Medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MIDTGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 982 059 836, KUNDENR. 3263

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 343 839	1 332 178	1 343 839	1 165 679
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		361 592	265 558	326 320	-222 930
Tilbakeføring av avskrivning	12	31 401	31 400	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-570 762	-285 233	-267 000	-254 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-178 160	11 661	59 320	-476 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 165 678	1 343 839	1 403 159	688 749

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 234 639	1 416 024
Kortsiktig gjeld	-68 961	-72 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 165 678	1 343 839

MIDTGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 982 059 836, KUNDENR. 3263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	981 648	981 648	982 000	982 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		981 648	981 648	982 000	982 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 185	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	12	-31 401	-31 400	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 655	-69 860	-73 400	-77 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	6	-7 277	-180 499	-80 800	-530 000
Forsikringer		-41 988	-38 980	-42 900	-46 200
Kommunale avgifter	7	-126 456	-101 111	-112 000	-139 100
Energi/fyring		-6 673	-14 762	-18 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 282	-99 923	-100 000	-80 000
Andre driftskostnader	8	-58 259	-28 317	-34 150	-57 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-463 392	-606 187	-502 680	-991 130
DRIFTSRESULTAT		518 256	375 461	479 320	-9 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 702	9 678	0	0
Finanskostnader	10	-188 366	-119 581	-153 000	-213 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-156 664	-109 903	-153 000	-213 800
ÅRSRESULTAT		361 592	265 558	326 320	-222 930
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		361 592	265 558		

MIDTGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 982 059 836, KUNDENR. 3263

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	8 917 757	8 917 757
Tomt		720 000	720 000
Andre varige driftsmidler	12	153 545	184 946
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
SUM ANLEGGSMIDLER		9 809 768	9 835 632
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 379	15 000
Driftskonto OBOS-banken		224 602	289 255
Sparekonto OBOS-banken		991 658	1 111 769
SUM OMLØPSMIDLER		1 234 639	1 416 024
SUM EIENDELER		11 044 407	11 251 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 279 442	3 917 851
SUM EGENKAPITAL		4 280 642	3 919 051
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 161 792	3 732 554
Borettsinnskudd	14	3 515 001	3 515 001
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 011	12 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 694 804	7 260 420
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-432	727
Skyldige offentlige avgifter	16	26	0
Påløpte renter		33 063	28 004
Påløpte avdrag		36 120	43 454
Annen kortsiktig gjeld	17	184	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 961	72 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 044 407	11 251 656
Pantstillelse	18	8 930 000	8 930 000
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, 08.05.2024			
Styret i Midtgård Borettslag			

Rune Hagen /s/

Jeanette H Kiste /s/

 Heidi Jeanette
 Aaknes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	981 648
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	981 648

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 530
Påløpte feriepenger	-184
Arbeidsgiveravgift	-4 472
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 185

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 365
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 277

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-126 456
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-126 456

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 963
Driftsmateriell	-4 670
Snørydding	-41 438
Andre fremmede tjenester	-500
Trykksaker	-1 420
Andre kontorkostnader	-330
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 950
Bank- og kortgebyr	-2 058
Velferdskostnader	-930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 259

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 280
SUM FINANSINNTEKTER	31 702

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-172 094
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 270
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-188 366

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2001	9 637 757
Utskilt tomt	-720 000
SUM BYGNINGER	8 917 757

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.216/bnr.89

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1	
Tilgang 2019	25 990
Avskrevet tidligere	-17 770
Avskrevet i år	-5 200
	3 020
Traktor m/utstyr	
Kostpris	25 000
Avskrevet tidligere	-24 999
Avskrevet i år	-1
	0
Boder	
Tilgang 2019	261 875
Avskrevet tidligere	-85 150
Avskrevet i år	-26 200
	150 525
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	153 545
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-31 401

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017

-4 845 617

Nedbetalt tidligere

1 453 659

Nedbetalt i år

230 166

-3 161 792

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017

-511 797

171 201

Nedbetalt i år

340 596

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 161 792****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001

-3 515 001

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 515 001****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-18 011

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-18 011****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-26

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-26****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-184

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-184**

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 515 001
Pantelån	3 161 792
Påløpte avdrag	36 120
TOTALT	6 712 913

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

Bygninger	8 917 757
Tomt	720 000
TOTALT	9 637 757

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 561640. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Nye avfallshus samt bod ved garasjerekke	
2013 - 2013	Rehab av svalganger/balkonger samt mal	Riving og ut bytting av gulv svaleganger og balkonger, samt maling av fasader - utført av OBOS Håndverksenter samt Engers For flere detaljer se
2009 - 2009	Malerarbeider utvendig	

Vedtekter

For Midtgård borettslag org nr 982059836

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.3.2000, endret 12.10.2000, 27.5.2005
30.4.2013 og sist 14.4.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen
fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som
bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen
eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i
laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av
stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de
eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets
vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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 kan fastsette 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) Beboere i 2. etg. gis rett til å utvide sine verandaer på begge sider med samme bredde som dagens, og helt ut til yttervegg. Tilsvarende økes utearealet tilhørende leiligheten i 1. etg.

Videre kan den enkelte fritt bygge tak over inngangspartiet. De valgte løsninger skal være lik for alle leilighetene. Den enkelte beboer må selv bekoste utvidelsene og alle godkjenningen må være innhentet.

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 slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen 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) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av ventilator motor/avtrekkssystem. Andelseier er ansvar for vedlikehold og utskifting av selve ventilator hetten(kjøkken)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av ventilator motor/avtrekkssystem.

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.

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

(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 2-to andre medlemmer med 2 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

Oppdatert 13.04.2024

Husordensregler for Midtgård Borettslag. For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og respekterer andres privatliv. Følgende enkle regler skal med dette følges:

1. Alle har krav på nattero fra kl 23:00 til kl 07:00. Sjenerende støy fra banking, boring og snekring bør unngås etter klokken 21:00. Vi minner om generelt hensyn til hverandre.
2. Alle forplikter seg til å parkere med hensyn til andre biler, pass på så biler i garasjene kan komme seg ut og inn.
3. Alle forplikter seg til å holde søppelrommet og området rundt søppeldunker ryddig og at avfall sorteres, papp brettes og kastes i riktig beholder. Større ting som bokhyller, tv, bord, senger etc. må fraktes til søppeldyngen av beboer.
6. Montering av diverse på utvendig fasade og fellesareal og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning.
7. Teppet og andre tekstiler skal ikke ristes eller henges over rekkverk av hensyn til de som bor under.
8. Det er ikke lov å røyke ved inngangspartiet til boligene eller ved soveromsvinduer.
9. Dyrehold er tillatt når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dersom det fremsettes en berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. kan styret forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren.
10. Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/ hvem klagen gjelder. Navn/leilighets nummer. Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene.
11. Meldinger fra styret til beboere formidles på vibbo.no og gjelder på lik linje som husordensreglene.
12. Skader som omfatter selve bygning, rør, fellesarealer skal meldes ifra til styret som tar det videre med forsikringsselskap

Ellers vises det til borettslagets vedtekter.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørkeveien 10, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

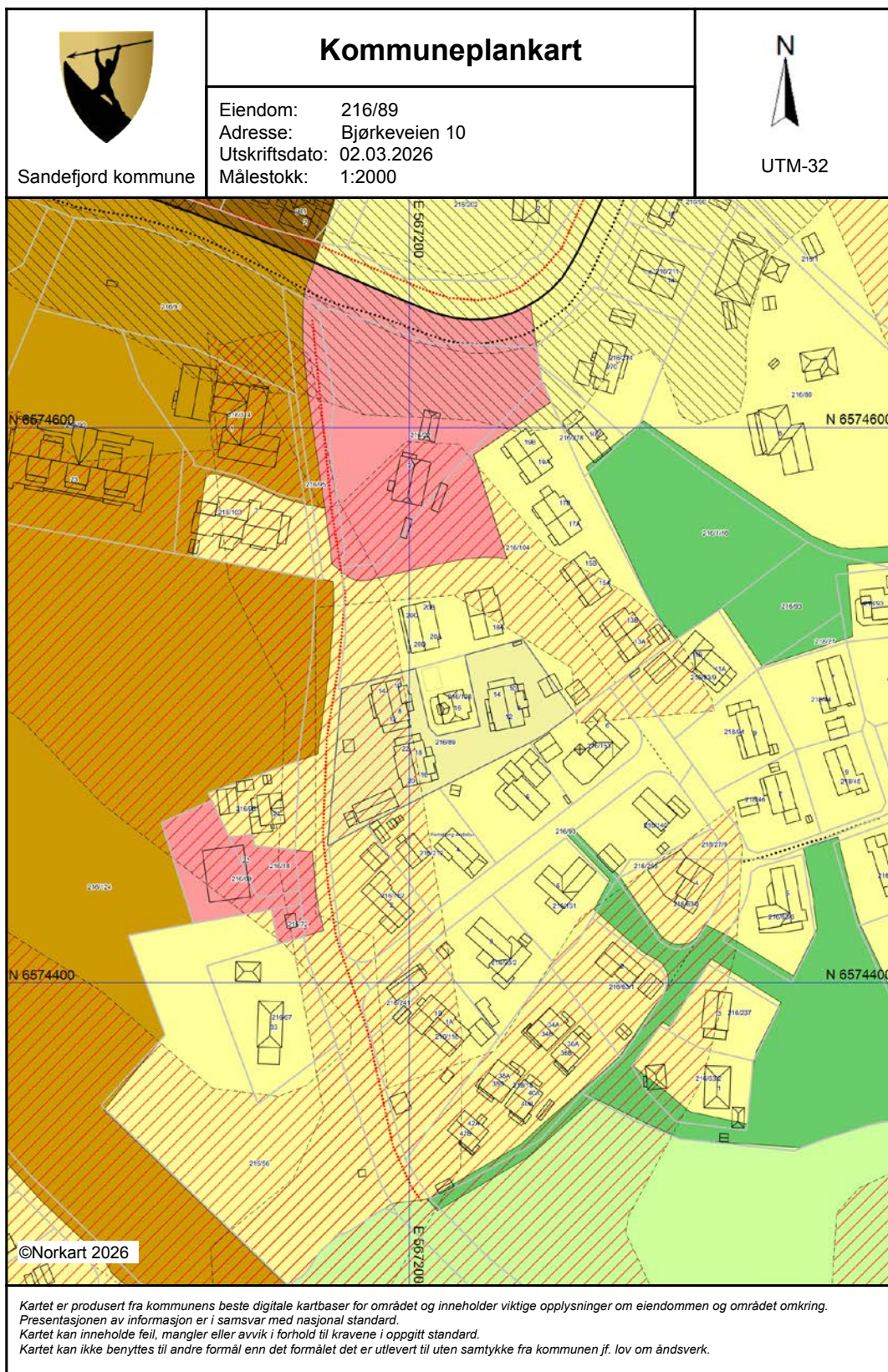
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

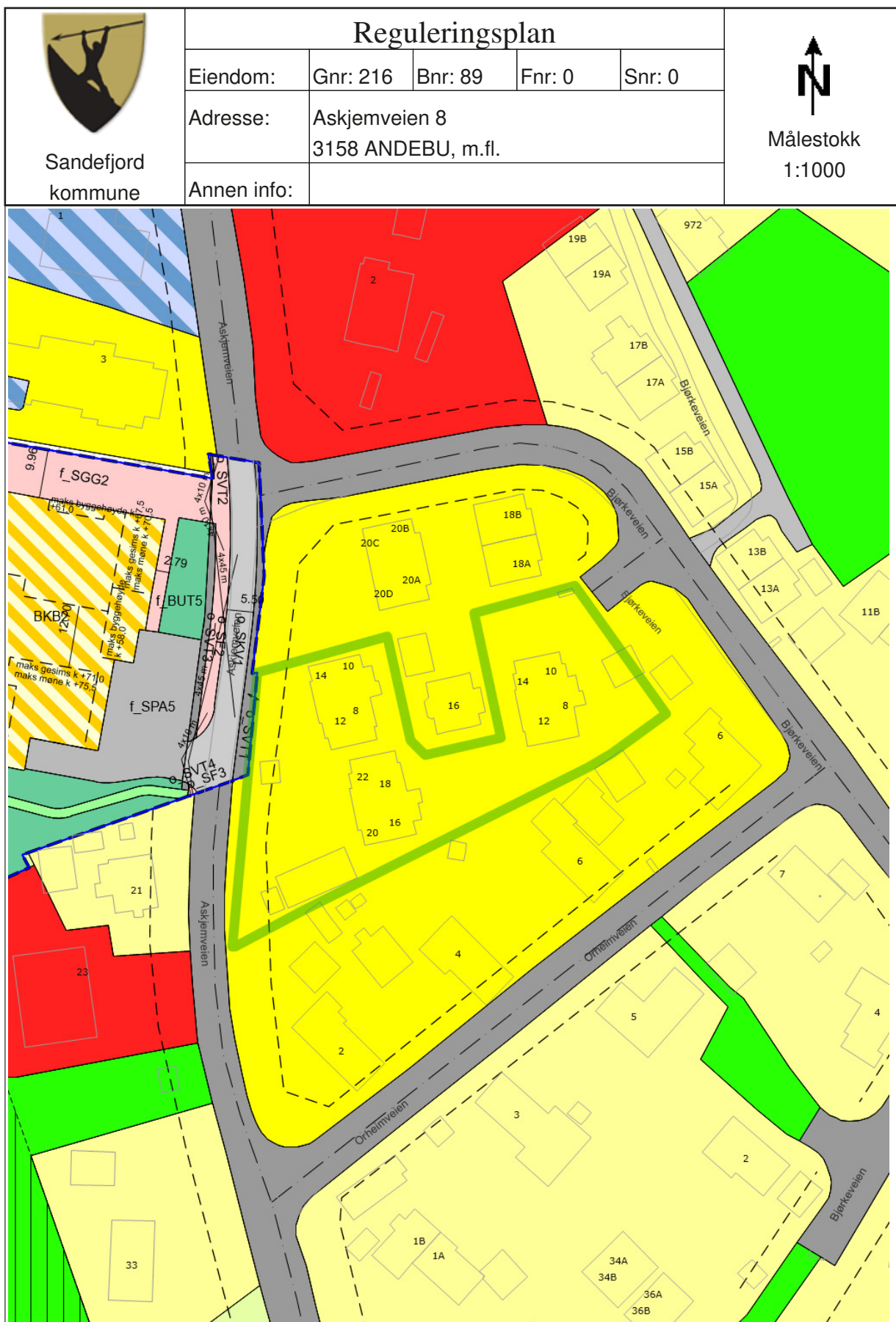
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	3 050 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 432 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	3 050 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Fortetting Andebu	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860015
Navn	Andebu sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1986
Delarealer	Delareal 3 050 m² Formål Boliger





Tegnforklaring

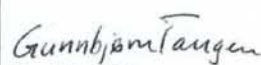
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Annen bygning	 BygningTiltak
 Bygning	 Veg	 RpOmråde
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annet friområde	 Forretning/Kontor	 Uteoppholdsareal
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Kjøreveg	 Fortau
 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Parkering
 Turveg	 Målt grenselinje	 FKB Høydekurve
 Kommune		

Kommune ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 99/03933		Løpenr 8998/03	
	Eiendom/byggested Bjørkeveien 8-14, 3158 ANDEBU			
	Gnr 16	Bnr 89	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Arne Malm A/S Herstadåsen 5 3140 Borghheim	Tiltakshaver (navn og adresse) BBL Boligsenter, Tønsberg Storgt. 7-9-11 3126 TØNSBERG
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak	13.12.1999

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg – 4-mannsbolig			
Vedtak fattet av 4-mannsbolig		Vedtak dato 27.01.2000	Saksnr 006/00
Dato sluttkontroll 15.7.2002	Kontrollansvarlig BBL Boligsenter, Tønsberg		
Merknader			

Underskrift		
Sted Andebu	Dato 04.11.2003	Stempel/underskrift  Gunnbjørn Tangen overingeniør

Kopi til	
BBL	

Kommune ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU	Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 99/03933		Løpenr 4049/01	
	Eiendom/byggested Midtgård, 3158 ANDEBU			
	Gnr 16	Bnr 89	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) Arne Malm A/S Herstadåsen 5 3140 Borgheim		Tiltakshaver (navn og adresse) Tønsberg Boligbyggelag Storgt. 7-9 3110 TØNSBERG		

Besiktiget 14. mai 2001 av ing. Inger Moe Gulli

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Nybygg

Tillatelsen omfatter

Firemannsbolig – Askjemveien 8 - 14

Vedtak fattet av

Vedtak dato

Saksnr

Teknisk utvalg

25.10.00

6/00

Merknader

Følgende arbeider igjensto:

1. Fullføring av utvendige terrengarbeider.
2. Platting foran terrassedører i 1. etasje.
3. Flettverksgjerde mot nabo i syd jfr. avtale med naboer.

Feil/mangler:

Feielukene som er montert på kortsiden av pipa har for liten avstand til brennbart materiale.
Lukene må byttes til feieluker som er godkjent for mindre avstand, eller avstand til brennbart materiale økes til 30 cm.

Vilkår

Underskrift

Sted

Dato

Andebu

15.05.01

Stempel/underskrift


ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGG, OPPMÅLING OG PLAN
3158 ANDEBU
Gunnbjørn Tangen
avd.ing.

Kopi til

Tønsberg BBL v/Bogen

Storgt. 7-9, 3110 Tønsberg



Andebu kommune
Teknisk etat
Virksomhet Areal bygg og
eiendommer

Saksbehandler: Inger Moe Gulli
 Direkte telefon: 33 43 81 65
 Vår ref.: 07/1615/07/5054
 Arkiv: GBNR-16/89
 Deres ref.:

Midtgård borettslag v/Rune Hagen
 Askjemveien 20

3158 ANDEBU

Dato: 05.09.2007		
ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT		
Løpnr.	Saksnr.	Saksb.
Ans. 1 1 SEPT 2007		
Ans. kode P 16/89		
Ans. kode S		
Journr.	Dispos.	
Kassajoursnr.	Utskrift	

Svar ang. oppføring av dobbelgarasje - Midtgård borettslag gbnr. 16/89.

Vi har mottatt melding om oppføring av en dobbelgarasje i Midtgård borettslag, gbnr. 16/89.

Dobbeltgarasjen får et areal på 36 m² og skal plasseres utenfor Bjørkeveien 8/10.

Naboer er varslet og ingen har merknader til byggeprosjektet.
 Tiltakshaver er ansvarlig for at plan- og bygningsloven følges.

Det gis tillatelse til oppføring av dobbeltgarasje som omsøkt.

Med hilsen

Gunnbjørn Tangen
 Gunnbjørn Tangen
 virksomhetsleder

Inger Moe Gulli
 Inger Moe Gulli
 ingeniør

Vedlegg: Faktura for behandling av melding.

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

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

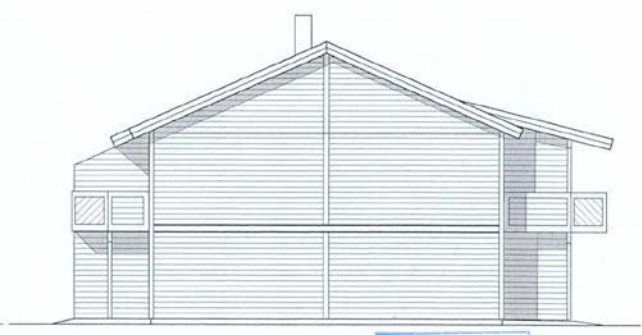
Bank: 2500. 07.70011
 Org.nr.: 964952078



ILLUSTRASJON AV KENNETH WOOD

ETABLERINGSBOLIGER		DATO: 16.03.99	
PERSPEKTIVTEGNING		MÅL:	
AAA ARNE MALM a/s Arkitekt- og Byggeteknisk Konsulentfirma HVERSTADGÅSEN 5, 3140 KOPPEHEIM TEL.: 33 32 10 47 FAX.: 33 36 96 20		TEGN. NR. A-1	
		REVIDENT:	REV.

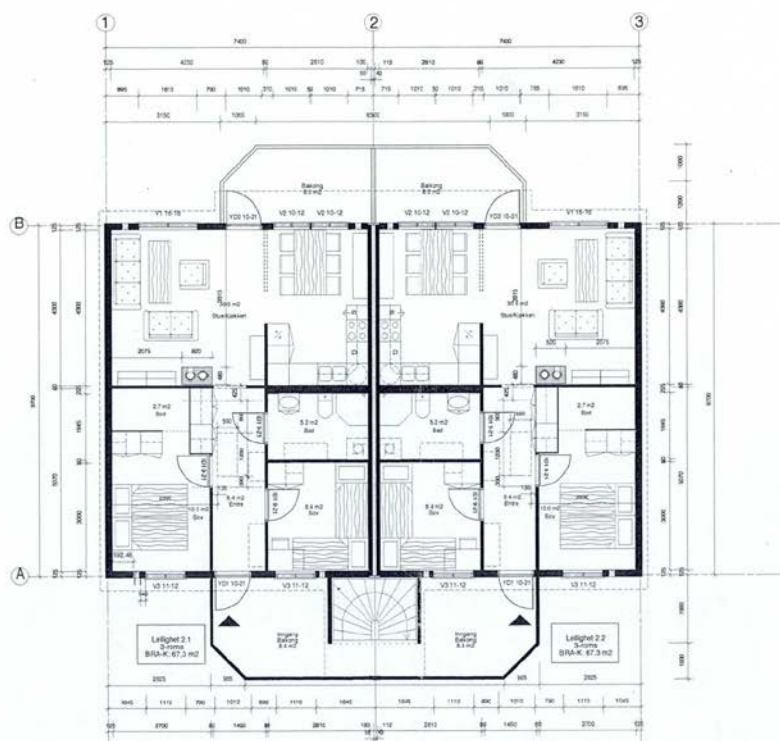
Vedlegg 3



ANDEBU KOMMUNE
Byggesaksdelen

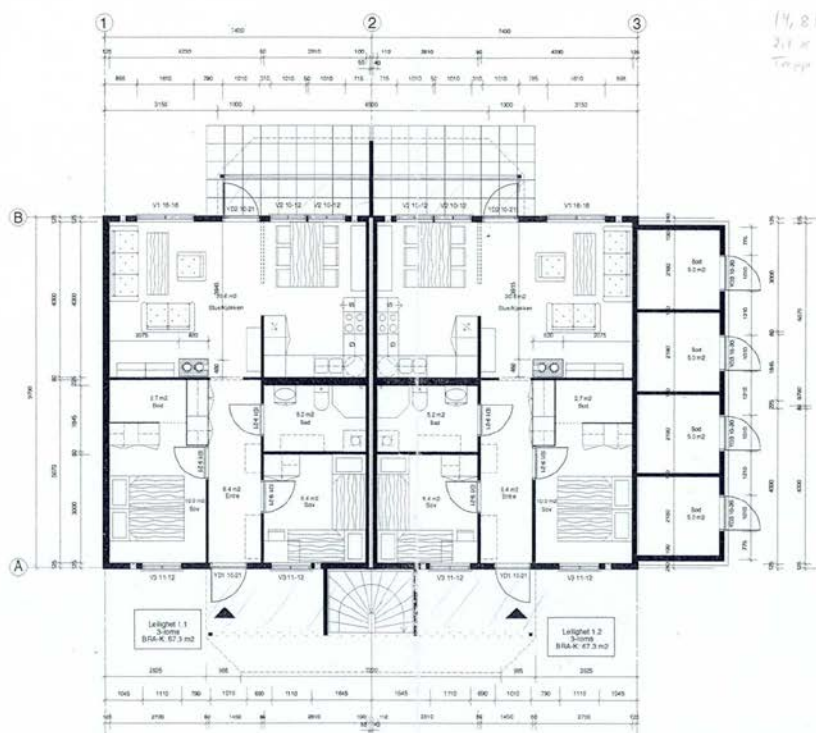
Plan	Dato	Tekst	Sign.
Tønsberg Boligbyggelag, Etableringsboliger			Dato: 13.12.99
Askjemveien			Mål: 1:100
Andebu kommune			Prosjekt nr.: 99-08
FASADER			Tegn nr.: A-7-100
 ARNE MALM a/s Arkitekt- og Byggeteknisk Konsulentfirma Hestranåsen 5 1440 Nærbø Tlf: 033 30 47 100, 033 30 40 20			Kontrollert:
			Godkjent:

Vedlegg 2-1



Plan	Dato	Tekst	Sign.
Tønsberg Boligbyggelag, Etableringsboliger			Dato: 13.12.99
Askjemveien			Mål: 1:100
Andebu kommune			Prosjekt nr.: 99-08
PLAN 2. ETG. - 3 ROMS LEILIGHET			Tegn nr.: A-5-100
 ARNE MALM a/s Arkitekt- og Byggeteknisk Konsulentfirma BRISTOLGÅSEN 3, 3140 BRISTOL TLF: 39 32 10 47 FAX: 39 39 96 28			Kontrollert:
			Godkjent:

Vedlegg 2



$14,8 \times 9,7 = 143,6$
 $2,1 \times 9,3 = 19,5$
 $170,4 \text{ m}^2 \times 2 = 340,8$

ANDEBU KOMMUNE
Byggesaksen

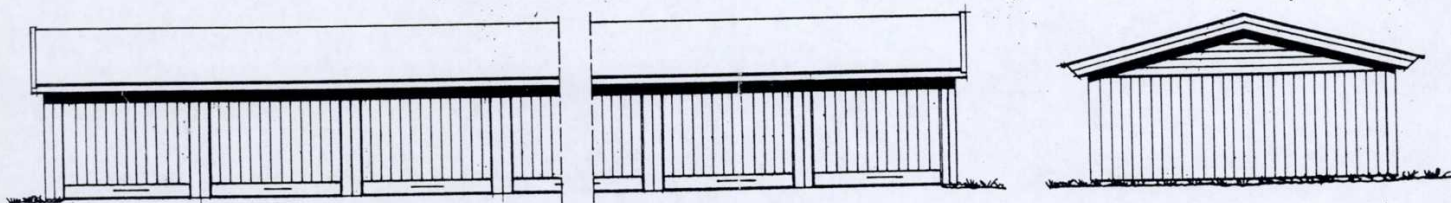
Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		Tønsberg Boligbyggelag, Etableringsboliger	Dato 13.12.99
		Askjemveien	Mål 1:100
		Andebu kommune	Prosjekt nr. 99-08
		PLAN 1. ETG. - 3 ROMS LEILIGHET	Teig nr. A-4-1-100
		ARNE MALM a/s	Kontrollert
		Arkitekt- og Byggeteknisk Konsulentfirma	Godkjent
		RENTVEDVEIEN 114B 1330 KJELLER	
		TELF. 33 32 10 47 FAKS. 33 30 96 28	



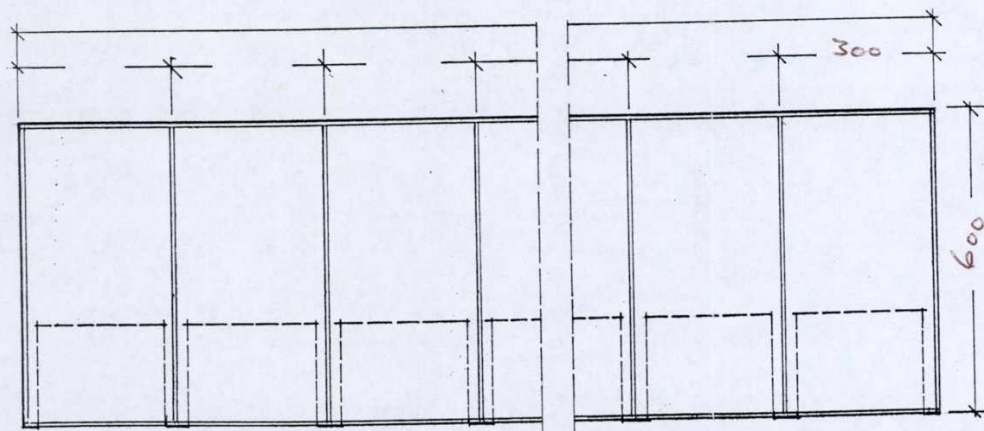
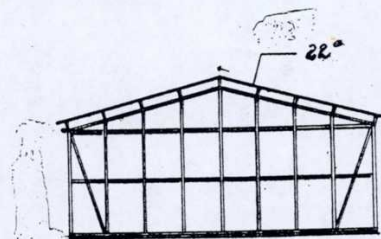
Nr.	Certo	Taxat		Sigs.
Tønsberg Boligbyggelag, Etableringsboliger Askjemveien Andebu kommune			Dato:	13.12.99
SNITT			Mål:	1:50
			Forsjett nr.:	99-08
			Tegn nr.:	A-10-50
			Kontrollert:	Besvart
			Gedragstid:	
ARNE MALM a/s				
Arkitekt- og Byggeteknisk Konsulentfirma				
HØRSTADALVEIEN 5 A ØSLO				
T.E.F.: 39 32 10 47 FAX: 39 36 96 20				

25.3

FASADER



SNITT



PLAN

E-1

A V T A L E

REGISTRERT

04 JULI 1990

Tønsberg Byrett 1990/9000341

Dagboknr. 10281

Eiereren av gnr. 16 bnr. 89 gir Andebu kommune rett til å anlegge og senere vedlikeholde hovedledninger for spillvann og overvann over eiendommen på følgende betingelser:

1. Før og etter anleggs- eller vedlikeholdsarbeidene registreres eiendommens tilstand, drenering og ev. andre ting som kan få betydning for utførelse av arbeidene og erstatningen.
2. Eiendommen settes tilbake i såvidt mulig samme stand som før anleggs- og vedlikeholdsarbeidene tok til.
3. Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på bygninger, dreneringssystem, beplantninger m.v. i forbindelse med anlegg og vedlikehold av ledningene.
4. Uten spesiell tillatelse må det ikke oppføres hus eller byggverk nærmere ledningene enn 4 m. Oppfylling eller utgraving over ledningstracéen kan ikke gjøres uten kommunens samtykke.
5. Grunneier gis mulighet for tilkobling av vann, spillvann og overvann ved kumpunktet sør på eiendommen.
6. Ved kryssing av privat vei, legges det ned stikkrenne under veien. Terrenget på nordsiden av veien danderes med fall mot stikkrennen.
7. Avtalen blir å tinglyse.

Andebu, 22.6.90

Andebu, 28.6.90

Fredrik Eskedal
Fredrik Eskedal
Grunneier

Øyvind Alheim
Øyvind Alheim
for Andebu kommune

Avtalen er godkjent av Andebu formannskap i møte 8. mai, sak 110/90.



Doknr: 10281 Tinglyst: 04.07.1990 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Doknr. 6543 Tinglyst. 28.05.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

28. 05. 2001

TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 6543

2001/9000201/200

AVTALE.

Eiendommen gnr./bnr. 16/128 gis rett til kjøreadkomst fra øst, rett til å benytte lekeplass mot syd, rett til å ferdes gående/syklende på resten av gang og kjørearealer tilhørende gnr./bnr. 16/89, samt rett til fortsatt å kunne ha og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over bnr. 89.

Eiendommen gnr./bnr. 16/128 har plikt til å delta med 2/14 av kostnader til drift og vedlikehold av lekeplass mot syd, og interne veianlegg på gnr./bnr. 16/89 og eiendommer fradelt denne.

Gnr./bnr. 16/89 har rett til gang/sysseladkomst over internvei over gnr./bnr. 16/128.

Avtalen skal tinglyses.

Sted/dato: Tønsberg 23/5-01.....

Sted/dato: Tønsberg 21/5-2001

Hjemmelshaver gnr.16/128
Fredrik Eskedal

Hjemmelshaver gnr.16/89
Midtgård Borettslag
Vedlegg: firmaattest.

Nabolagsprofil

Bjørkeveien 10 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	20 min 16.3 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 16.4 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 15.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

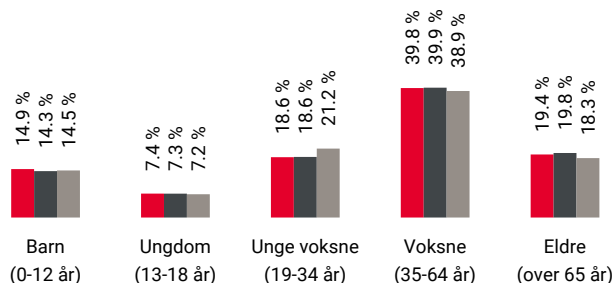
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 2.2 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	3 min
Meny Andebu PostNord	5 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

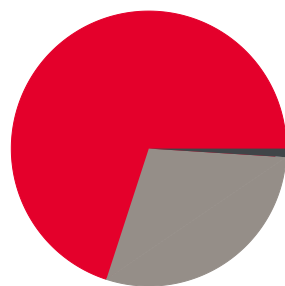
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km

⚽ H-Glass Arena 8 min 🚶
Fotball, friidrett 0.7 km

🚴 Treningssenteret Andebu 5 min 🚶

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 1% blokk
■ 29% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

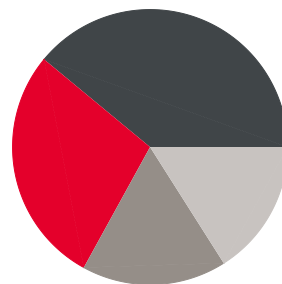
5 min 🚶



Gokstad Apotek, Andebu

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



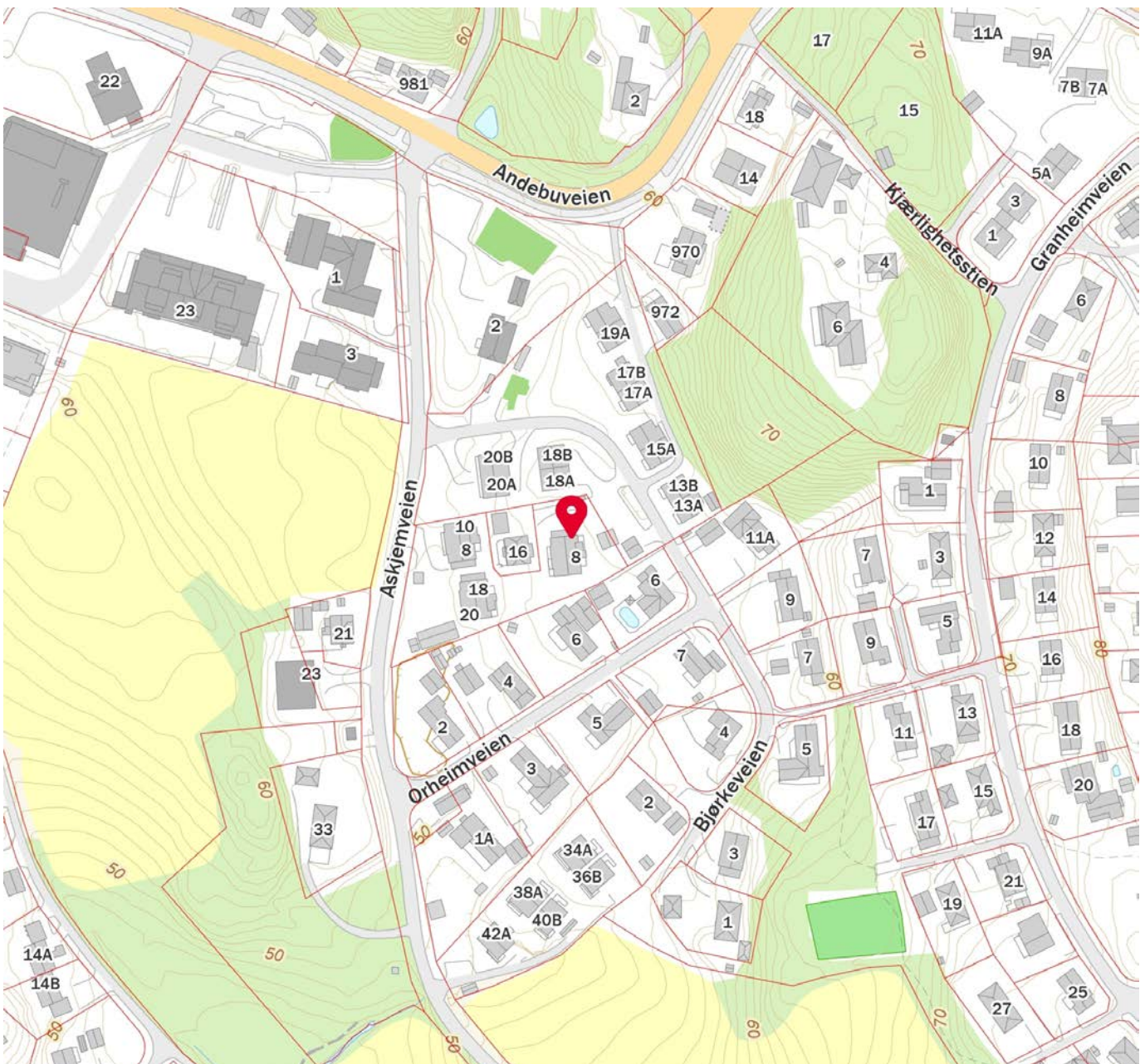
0%

44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkeveien 10
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre