

A modern, bright kitchen and dining area. The kitchen features white cabinetry, a dark countertop, and a built-in oven. A dining table with a light wood top and dark legs is set with plates, glasses, and a vase of greenery. A large window on the right side of the room provides a view of a snowy outdoor area.

aktiv.

Tussekroken 10C, 3159 MELSOMVIK

Meget pen selveier leilighet i 1.etg med hage. 2 sov, carport med el-billader. Flotte turområder, solrikt.



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 2 417,-
Selger: Truls Dahl Wiese
Fredrikke Markeng

Amundsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 17514 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 405, bnr. 170
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1311260003

Meget pen selveier leilighet i 1.etg med hage. 2 sov, carport med el-billader.

Velkommen til Tussekroken 10C – en svært pen og moderne leilighet i rekkebolig fra 2024, som fremstår nærmest ny med minimal bruksslitasje. Leiligheten har god internbeliggenhet i 1. etasje, og passer like godt for førstegangskjøpere som for eldre som ønsker en lettstelt bolig på ett plan. Uteplass på begge sider av bygget og liten hage i bakkant gir sol og hyggelige soner gjennom dagen. Delikat innredet med lyse parkettgulv og malte vegger. Kjøkken med hvite profilerte fronter, integrerte hvitevarer og god skap-/benkeplass, samt plass til spisebord ved vinduet. Romslig stue med naturlig TV-sone og utgang til veranda. Helfliset bad med gulvvarme, dusjnise m/ glassdør, vegghengt toalett og pen innredning. To gode soverom. Entré med fliser og garderobeplass. Utebod + carport med elbillader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	61
Egenerklæring	65
Infoskriv fra forr.fører	70
Protokoll og årsberetning	72
Vedtekter	85
Planopplysninger	97
Reguleringskart med bestemmelser	100
Situasjonskart	104
Ferdigattest	105
Byggemeldte tegninger	106
Tinglyste erklæringer	108
Nabolagsprofil	147
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, soverom 1, bad/vaskerom, bod, soverom 2, stue, kjøkken.

BRA-e: 5 m² Sportsbod med hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 3,5 m²

Gang: 5,7 m²

Soverom 1: 7,1 m²

Bad/vaskerom: 4,9 m²

Bod: 3,6 m²

Soverom 2: 10,5 m²

Stue: 20 m²

Kjøkken: 10,9 m²

Utvendig bod på 5,3 m² med hems.

Det er gulvarealet på plattingen til inngangsparti som er oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17514 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 17 514,5 kvm og et historisk oppgitt areal på 0 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Tussekroken 10C- en eiendom med en attraktiv beliggenhet i sjarmerende Melsomvik. Her bor du i et rolig, trygt og naturskjønt nabolag med kort vei til både sjøen, marka og flere servicetilbud. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med hyggelige naboer og en lun atmosfære som passer både barnefamilier, par og godt voksne som ønsker et fredelig sted å bo. Det er lekeplasser og balløkke med beliggenhet på Sameiet Granlytunet.

Sommerstid er Melsomvik et lite paradis - her kan du nyte solfylte dager på stranden, ta deg et bad fra svabergene eller dra ut på båttur i den vakre skjærgården. Her er det flotte bade- og rekreasjonsmuligheter for både store og små.

For den friluftinteresserte er området et utmerket utgangspunkt. Her venter et variert turterreng med skogstier, sykkelruter og kyststi som slynger seg gjennom idyllisk natur. Her kan du gå turer året rundt - enten du vil ha en rolig ettermiddagstur eller en lengre søndagstur langs fjorden.

Vestfold Golfklubb er også i nærheten, noe som gir gode muligheter for en runde golf i naturskjønne omgivelser. Idrettsanlegg som Vearhallen og Vear idrettspark ligger også like ved, og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne. Fotballbane og lekeplasser er en liten gåtur unna.

Fra boligen har du kort vei til Stokke sentrum med dagligvare, Stokke senter, Vinmonopol, skoler, barnehager og god offentlig kommunikasjon. Ellers er det kort vei til fasiliteter som idrettshall, fotballbaner med gress og kunstgressbane og lekeplasser i nærheten.

Denne boligen ligger i et attraktivt og trygt nabolag, med kort avstand til skoler, butikker, idrettsanlegg og natur, samtidig som større byer og transportmuligheter er lett tilgjengelige, tilbyr boligen en ideell balanse mellom landlig ro og urban nærhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Melsom skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km.

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.5 km.

Melsom videregående skole ca. 2 km.

Gjennestad videregående skole ca. 7.6 km.

Barnehager:

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km.

Barnas Hus barnehage (3-5 år) ca. 2.7 km.

Ekely barnehage (1-5 år) ca. 2.7 km.

Skolekrets

Melsom

Offentlig kommunikasjon

Råstad søndre ca. 0,2 km.

Stokke stasjon ca. 5 km.

Sandefjord lufthavn Torp ca. 19 min med bil.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i 1. etg. i rekkehusbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Rekkehusleilighet fra 2023/24 som ble overtatt og tatt i bruk i 2024. Leiligheten skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset dør til utvendig bod. Overbygget plattform på 13 m² (4,22 x 3,03) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Overbygget inngangsparti på 12 m² (5,29 x 2,22). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Gulver har klikkvinyll i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett. Vegger har malte plater, samt én vegg med spilepanel i entré og soverom. Tak har malte/behandlede plater. Isolerte gulver av betong på grusmasser. Retningavvik er kontrollert i stue og soverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnische med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.

Innvendig avløp er av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Sikringssskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med

jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer og støpt betongsåle.

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TGIU:

Andre utvendige forhold:

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.01.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang, bod og entré.

I tillegg disponerer boligen en sportsbod på ca. 5,3 m2 med hems ihht seksjoneringstegningene.

Standard

Velkommen til Tussekroken 10C - en svært pen og innbydende leilighet i rekkebolig, oppført i 2024. Boligen fremstår derfor tilnærmet ny, med minimal bruksslitasje og et moderne uttrykk som gjør det enkelt å flytte rett inn. Dette er et perfekt valg for førstegangskjøpere som ønsker en trygg, praktisk og lettstelt bolig med gjennomgående god standard, lave vedlikeholdsbehov og smarte løsninger.

Leiligheten har en attraktiv internbeliggenhet i 1. etasje, og byr på uteplass på begge sider av bygget - en sjelden kvalitet som gir fleksibilitet gjennom dagen. I tillegg får du en liten hage i bakkant, ideell for morgenkaffen, små hageprosjekter eller en lun sitteplass i grønne omgivelser.

Innvendig møter du en lys og delikat leilighet med gjennomtenkte fargevalg, lyse parkettgulv og malte vegger som skaper et rolig og moderne helhetsinntrykk. Planløsningen oppleves både sosial og funksjonell, med fine overganger mellom kjøkken og stue - perfekt for både hverdagsliv og besøk.

Kjøkkenet har hvite profilerte fronter og integrerte hvitevarer som gir et rent og stilfullt uttrykk. Her er det god skap- og benkeplass, og en naturlig plass til spisebord ved vinduet - et hyggelig samlingspunkt til frokost, middag og lekser/arbeid. Stuen er romslig med god plass til sittegruppe, og en naturlig TV-sone. Herfra er det også utgang til veranda/uteplass, som gjør det enkelt å ta livet ut på fine dager.

Badet er helfliset og fremstår moderne og lekkert, med varme i gulvet som gir ekstra komfort. Det er dusjnische med glassdør, servant med pen innredning og vegghengt toalett - tidløst og lett å holde rent.

Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har rikelig med skaplass og god plass til dobbeltseng. Soverom nummer to passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - fleksibelt for både nåværende og fremtidige behov.

Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk med fliser på gulv og godt med garderobeplass. Overbygget inngangsparti er en fin detalj som skjermer for vær og vind, og gjør hverdagen litt enklere.

Til boligen medfølger en romslig utebod - perfekt for sykler, dekk, sportsutstyr og sesonglagring. I tillegg får du carport med elbillader, som er en stor fordel både i dag og fremover.

Tussekroken 10C er kort sagt en moderne, lettstelt og gjennomført leilighet med kvaliteter som passer spesielt godt for både førstegangskjøpere og godt voksne som vil ha enkel trappefri hverdag - her får du en nærmest ny bolig, gode uteplasser, parkering under tak og moderne komfort i et hjem du kan trives i fra første dag.

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

Leiligheten disponerer parkeringsplass i carportrekke med elbil lader ihht seksjoneringstegningene.
Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass
Gjesteplasser med beliggenhet på Sameiet Granlygrenda`s eiendom, gnr 405 bnr 46, er til felles bruk for Sameiet Granlygrenda og Sameiet Granlytunet gnr 405 bnr 170. Det er sameiet Granlygrenda som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7189041

Diverse

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

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 7 236

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 894 393

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 577 570

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «kommunale avgifter», 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) m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/4950

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Garasje kr 100,-

Felleskostnader kr. 1 743,-

Kabel-tv kr. 574,-

Felles kostnader inkluderer grunnpakke kabel-tv, snømåking, planklipping, drift av sameiet, forretningsfører, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 417

Fellesgjeld pr. dato

07.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån p.t.

Andel fellesformue

Kr 11 403

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Granlytunet

Organisasjonsnummer

933461866

Om sameiet

Sameiet Granlytunet, orgnr: 933461866 består av 52 boligseksjoner.

Lekeplasser og balløkke med beliggenhet på Sameiet Granlytunets eiendom, gnr 405 bnr 170, er til felles bruk for Sameiet Granlytunet og Sameiet Granlygrenda, gnr 405 bnr 46. Det er sameiet Granlytunet som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån p.t.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets årsresultat for 2024: 256.552,- i overskudd. for 2025 var det budsjettert med 412.760,- i overskudd.

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

Styregodkjennelse

Ikke krav om styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel på hver.

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

HC-plassene er beliggende på fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Deler av Sameiet Granlytunets eiendom er regulert til hensynsoner i reguleringsplan for området. Dette medfører et begrenset handlerom for hva som tillates på eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å følge lover og regler om bevaring av kulturmiljø/ båndleggingssone for bevaring av kulturminner.

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Se sameiets vedtekter § 2.6 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 405, bruksnummer 170, seksjonsnummer 10 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/405/170/5:

04.09.1965 - Dokumentnr: 9000375 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:26

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m fra skillet på nordsiden av tomten.

Opprinnelig dok nr 503331/1965 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170 (dette sameiet).

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

02.05.2000 - Dokumentnr: 9002186 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Gunvor Elise Raastad f. 05.06.1966, og hennes livsarvinger og Atle Mikael Raastad og hans livsarvinger. Rett til uttak av ved.

Opprinnelig dok nr 5189/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

02.05.2000 - Dokumentnr: 9002186 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:404 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:5 og 6

Opprinnelig dok nr 5189/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170

Den til enhver tid eier av gnr. 4 bnr. 11 og gnr. 5 bnr. 5 og 6 har rett til vei over angjeldende gnr. sydvestre hjørne opp til riksvei 303.

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

13.03.2024 - Dokumentnr: 1209377 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:46

Bestemmelse om lekeplasser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170 (dette sameiet)

Undertegnede, som hjemmelshavere og rettighetshavere til gnr 405 bnr 170 i

Sandefjord kommune, gir med denne erklæring alle nåværende og fremtidige eiere gnr 405 bnr 46 rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene f_P/LEK, f_LEK2 og f_LEK1 og interne veier anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt i servitutten.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplasser og renovasjonsanlegg på gnr 405 bnr 170 fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel er det lagt det totale antallet 64 boenheter på de angjeldende eiendommen ihht til reguleringsplan.

Gnr 405 bnr 170 svare for 52/64 deler av kostander.

Gnr 405 bnr 46 svare for 12/64 deler av kostander.

Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

13.03.2024 - Dokumentnr: 1209377 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:46
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

13.03.2024 - Dokumentnr: 1209377 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:46
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170
Renovasjon: På gnr 405 bnr 170 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som enhver tid eier boliger beliggende på gnr 405 bnr 170 og gnr 405 bnr 46. Alle nåværende og fremtidige eiere av gnr 405 bnr 46 gis rett til alminnelig adkomst og bruk av renovasjonsanlegget plassert på R anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt nedenfor (i vedlagt kart).
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

14.05.2024 - Dokumentnr: 1434852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandefjord Kommune Org.nr: 916 882 807
Rett til å legge offentlige ledninger på eiendom gnr. 405 bnr. 170 (dette sameiet).
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371921 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 70/4950

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for Tussekroken 10A-10G datert 10.05.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Adkomst til eiendommen er privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010.

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Ikrafttredelse: 21.09.2023.

Arealbruk: Boligbebyggelse-nåværende, bevaring naturmiljø, samt LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag-nåværende.

KPHensynsonenavn:

- H310 (KPFare: Ras- og skredfare). Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.
- H220 (KPStøy: Gul sone iht. T-1442). Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.
- H210 (KPStøy: Rød sone iht. T-1442). Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.
- H560 (Bevaring naturmiljø). Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.

Reguleringsplaner:

Id: 20200018.

Navn: Råstad. Plantype: Detaljregulering.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 16.02.2023.

Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, vegetasjonsskjerm, parkering, lekeplass, renovasjonsanlegg, vann- og avløpsanlegg, annen veggrunn-grøntareal, angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, kjøreveg, vegetasjonsskjerm, naturområde-grønnstruktur, samt annen veggrunn-tekniske anlegg.

Bestemmelsesområde: Utforming.

RPHensynsonenavn:

- Frisikt (RPSikring: Frisikt).
- H560 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring naturmiljø).
- 2 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).
- 1 (Båndleggingssone: båndlegging etter lov om kulturminner).
- 3 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).
- H570_ (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).

Kulturminne:

Kulturminneart: Gravfelt. Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Kulturminneart: Veganlegg. Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Deler av Sameiet Granlytunets eiendom er regulert til hensynsoner i reguleringsplan for området. Dette medfører et begrenset handlerom for hva som tillates på eiendommen. Sameierne er forpliktet til å følge lover og regler om bevaring av kulturmiljø/båndleggingssone for bevaring av kulturminner.

Hule eiker markert med hensynssone H560_1-2 i plankartet skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52. Trærne skal i størst mulig grad bevares uten inngrep. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner vurderes som nødvendig å gjennomføre beskjæring av eikene innenfor hensynssone H560_1-2 og rydding rundt disse, skal dette vurderes og besørges av sertifisert arborist, slik at treets vekstvilkår i størst mulig grad ivaretas. Eventuell beskjæring skal skje slik at treets vitalitet opprettholdes. Oppfylling med masser eller større terrengmessige inngrep tillates ikke innenfor hensynssonene, da dette kan skade trærnes røtter.

I følge selger er det ikke mottatt nabovarseler, men det vil være bygge aktiviteter da det skal opp flere leiligheter og eneboliger i rekke.

Se vedlagt reguleringskart med bestemmelser i salgsoppgaven for mer informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Se sameiets vedtekter § 2.3 for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 140

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % 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

16.01.2026







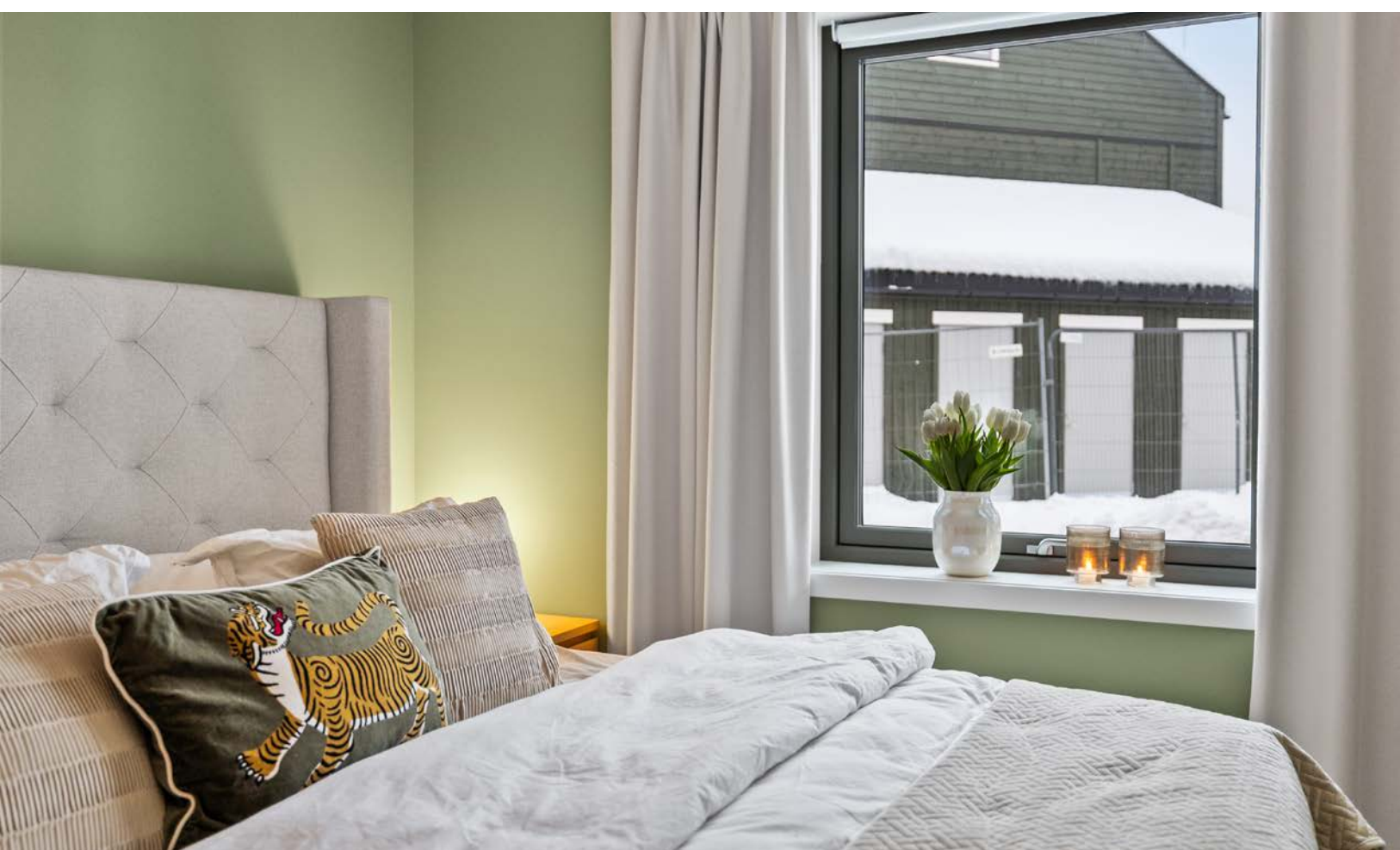










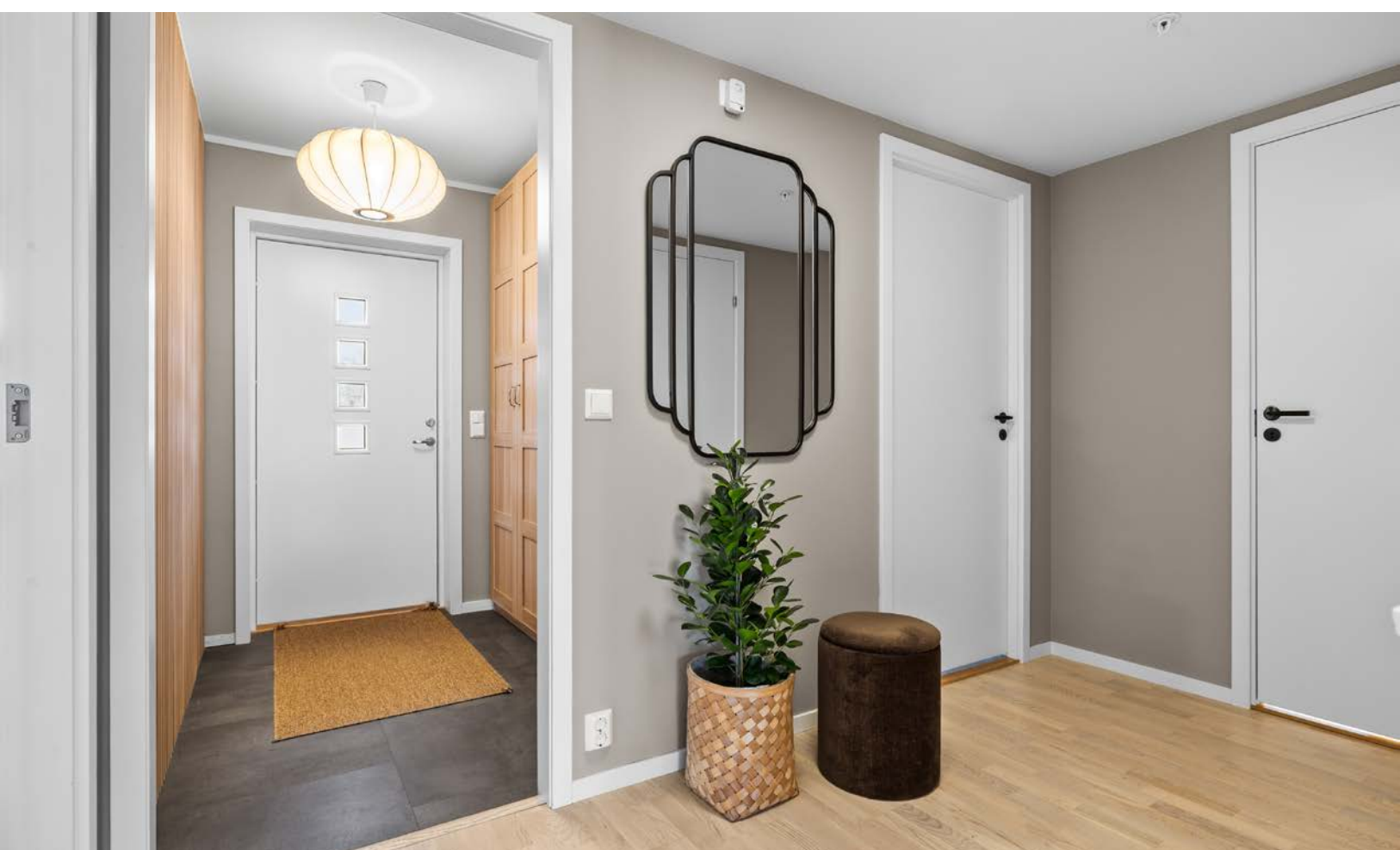




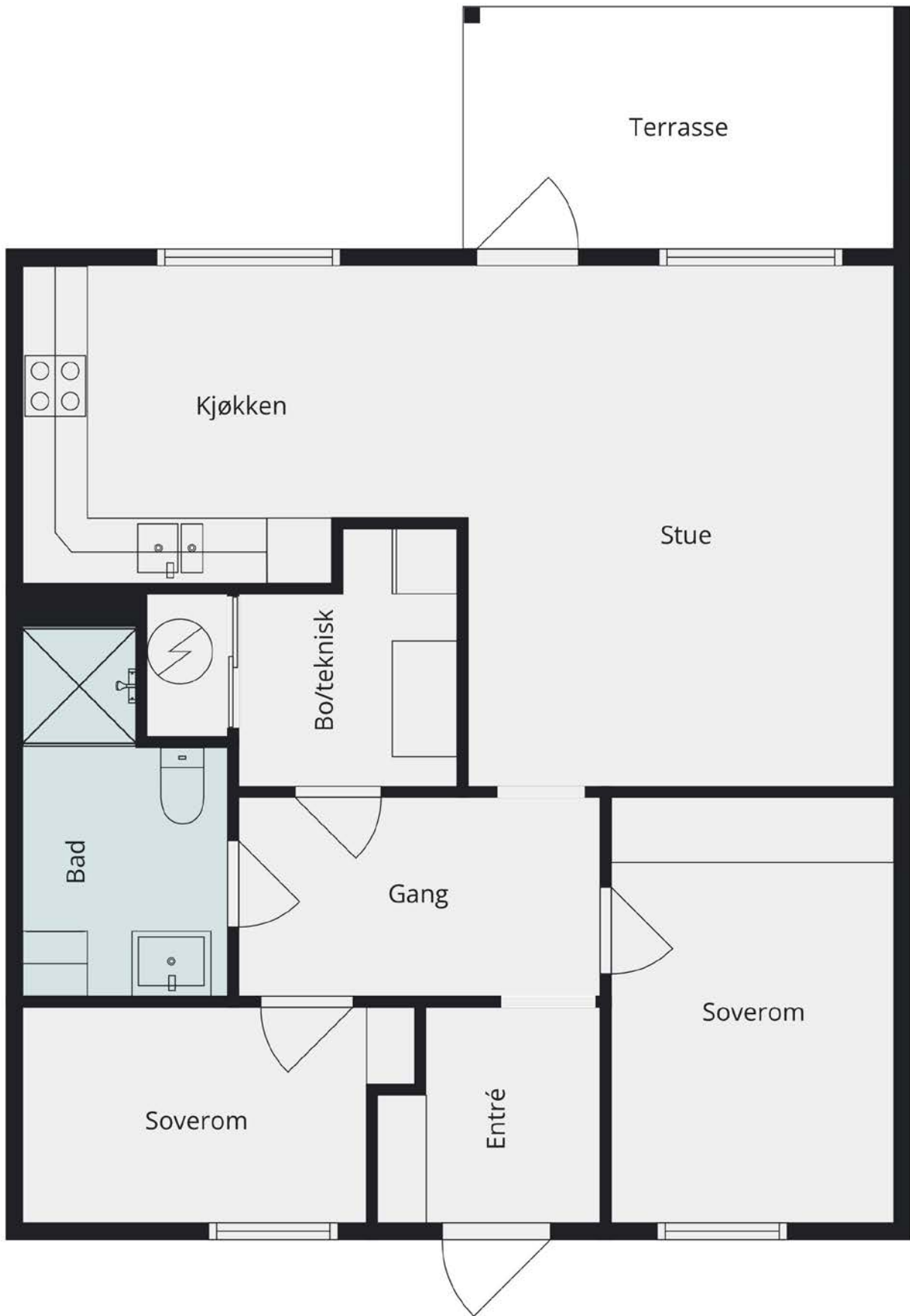






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tussekroken 10C , 3159 MELSOMVIK



SANDEFJORD kommune



gnr. 405, bnr. 170, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 11.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1695

Referansenummer: XX4306

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Selveierleilighet i 1. etg. i rekkehusbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Rekkehusleilighet fra 2023/24 som ble overtatt og tatt i bruk i 2024.

Leiligheten skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-17.

Parkeringsplass i carportrekke med elbil lader.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

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

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset dør til utvendig bod.

Overbygget platting på 13 m² (4,22 x 3,03) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre.

Overbygget inngangsparti på 12 m² (5,29 x 2,22). Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre.

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har klikkvinyll i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett.

Vegger har malte plater, samt én vegg med spilepanel i entré og soverom.

Tak har malte/behandlede plater.

Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med

downlights.

Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner.

Termostattyrtte varmekabler på bad og i entré.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Sikringskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer og støpt betongsåle.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

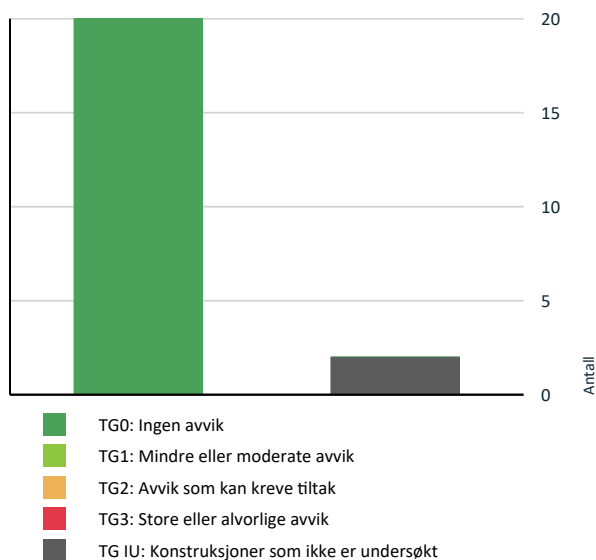
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid leiligheten siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2024

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset dør til utvendig bod.

Terrassedør blir justert av utbygger etter befaring.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget plattform på 13 m² (4,22 x 3,03) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre.

Overbygget inngangsparti på 12 m² (5,29 x 2,22). Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre.

TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har

Tilstandsrapport

direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.
Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

! TG 0 Overflater

Gulver har klikkvinyll i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett.
Vegger har malte plater, samt én vegg med spilepanel i entré og soverom.
Tak har malte/behandlede plater.

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

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulver av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert i stue og soverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

! TG 0 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og enkelte justeringer må påregnes over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

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

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Eier opplyser om at filter sist ble skiftet Januar 2026.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner.
Termostattyrtte varmekabler på bad og i entré.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert i bod.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer og støpt betongsåle.
Ingen setning registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

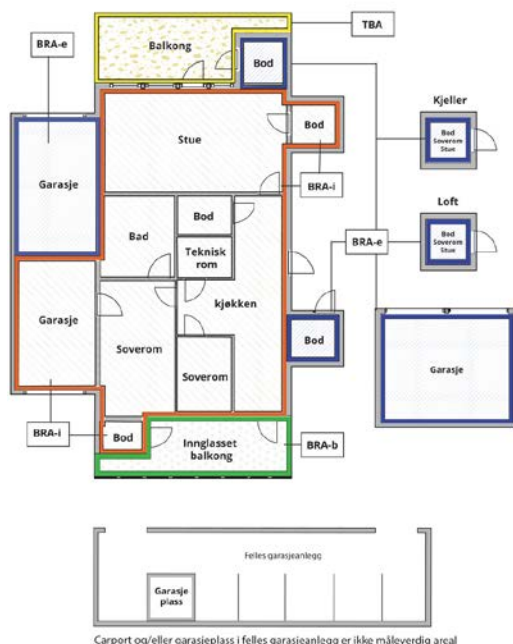
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70	5		75	22
SUM	70	5			22
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, soverom 1, bad/vaskerom, bod, soverom 2, stue, kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 3,5 m²
Gang: 5,7 m²
Soverom 1: 7,1 m²
Bad/vaskerom: 4,9 m²
Bod: 3,6 m²
Soverom 2: 10,5 m²
Stue: 20 m²
Kjøkken: 10,9 m²

Utvendig bod på 5,3 m² med hems.
Det er gulvarealet på plattingen til inngangsparti som er oppmålt.

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
09.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Truls Dahl Wiese	Kunde
	Fredrikke Markeng Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	405	170		10	40.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tussekroken 10C

Hjemmelshaver

Amundsen Fredrikke Markeng, Wiese Truls Dahl

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.05.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.05.2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	

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.

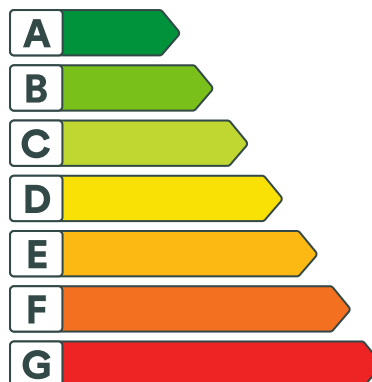
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Tussekroken 10C, 3159 MELSOMVIK	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244880
Byggeår 2024	Bygningsnummer —
Gårdsnummer 405	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer —



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70 m²	Oppvarmet bruksareal 70 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

88.37 kWh/m² per år

Energikarakter
B

Beregnet levert energi i lokalt klima
89.14 kWh/m² per år

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

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.



Tussekroken 10C, 3159 MELSOMVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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

Fredrikke Markeng Amundsen

Truls Dahl Wiese

Boligen

Tussekroken 10C
3159 Melsomvik

3907-405/170/0/10

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ 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?

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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 brukstillatelser 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?

♦ **Nei**

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.: 1311260003 . Vår ref.: 3057-1-10

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Granlytunet
Organisasjonsnr: 933461866
Seksjonseier: Amundsen, Fredrikke Markeng
Medeier: Wiese, Truls Dahl
Leilighetsnummer: 10
Adresse: Tussekroken 10 C, 3159 MELSOMVIK
Seksjonsnummer: 10
Gnr. 405
Bnr. 170

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7189041.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 417,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	1 743,00	
Kabel-tv	574,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 81,-
Fradragsberettigede kostnader: 4,-
Annen formue: 11 403,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bente Norheim Rojahn Kveil pr. e-post: bente.rojahn.kveil@obos.no eller telefon: 33 30 94 58.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Olav Wallin, e-post: granlytunet@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 er kr 6 725,- inkl. mva. 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 2025 for SAMEIET GRANLYTUNET

Organisasjonsnummer: 933461866

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rådgiver Bente Kveil er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av 1 eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Geir Wallin er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000

Styrets innstilling

Budsjettet er basert på at alle seksjoner er ferdigstilt, og utbetales ikke til utbygger. Det foreslås derfor at styremedlemmer som er beboere for en godtgjørelse basert på antall ferdigstilte seksjoner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 15000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Avfall

Fremmet av: Truls Dahl Wiese

Sjekk mulighet for å åpne søppelcontainer, da det til stadighet er helt fullt i papp og rest

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av
Møteleder Bente Kveil/s/
Protokollvitne Geir Wallin/s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3057

SAMEIET GRANLYTUNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRANLYTUNET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3057>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Avfall

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GRANLYTUNET

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver Bente Kveil er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av 1 eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Wallin er valgt.

Sak 3

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 4

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3057 Sameiet Granlytunet Årsregnskap 2024.pdf
2. 3057 Sameiet Granlytunet Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000

Styrets innstilling

Budsjettet er basert på at alle seksjoner er ferdigstilt, og utbetales ikke til utbygger. Det foreslås derfor at styremedlemmer som er beboere for en godtgjørelse basert på antall ferdigstilte seksjoner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15000

Sak 6

Avfall

Forslag fremmet av:

Truls Dahl Wiese

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sjekke mulighet for å åpne søppelcontainer, da det til stadighet er helt fullt i papp og rest

Forslag til vedtak

Åpne søppelcontainer

SAMEIET GRANLYTUNET - under innflytting
ORG.NR. 933 461 866, KUNDENR. 3057

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	333 820	0	1 859 000
Andre inntekter	3	70 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		403 820	0	1 859 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-12 464
Styrehonorar		0	0	-88 400
Revisjonshonorar		0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-22 435	0	-110 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-4 344	0	-650 000
Forsikringer		-65 009	0	-120 000
Kommunale avgifter		0	0	-8 000
Energi/fyring		0	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 036	0	-311 376
Andre driftskostnader	5	-35 203	0	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-149 027	0	-1 446 240
DRIFTSRESULTAT		254 793	0	412 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	1 860	0	0
Finanskostnader	7	-102	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 758	0	0
ÅRSRESULTAT		256 552	0	412 760
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		256 552		

SAMEIET GRANLYTUNET
ORG.NR. 933 461 866, KUNDENR. 3057

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 604
Forskuddsbetalte kostnader		28 884
Driftskonto OBOS-banken		125 000
Sparekonto OBOS-banken		151 452
SUM OMLØPSMIDLER		309 939
SUM EIENDELER		309 939

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	256 552
SUM EGENKAPITAL	256 552

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	15 006
Leverandørgjeld	38 382
SUM KORTSIKTIG GJELD	53 388

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	309 939
---------------------------------	----------------

Pantstillelse	0
Garantiansvar	0

Sandefjord, 04.04.2025
Styret i Sameiet Granlytunet

Geir Olav Wallin/s/

Geir Arnøy/s/

Christian Albretsen/s/

Roar Aasrum/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	299 284
TV/Internett	22 538
Garasje	11 998
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	333 820

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital, 7*10 000	70 000
SUM ANDRE INNETEKTER	70 000

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 344

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-33 933
Bank- og kortgebyr	-1 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 203

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 860
SUM FINANSINNTEKTER	1 860

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-102



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 3057 Selskapsnavn: SAMEIET GRANLYTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver Bente Kveil er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Geir Wallin er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Avfall

Åpne søppelcontainer

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET GRANLYTUNET**

Vedtatt i årsmøte den 30.04.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET GRANLYTUNET, og har gårdsnummer 405 og bruksnummer 170 i Sandefjord kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 26.04.2024

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som eksempler på felleskostnader nevnes:

- eiendomsforsikring
- kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt
- kostnader ved forretningsførsel, eventuell revisjon og styrehonorarer
- lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
- eventuelle serviceavtaler

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

3.1. Felleskostnader som fordeles likt pr seksjon

Grunnkostnad til TV og bredbånd/internett fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader for vedlikehold av carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen, skal også fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon. Det vises til punkt 5.4 i disse vedtekter

For fordeling av felleskostnader knyttet til ladepunkt og infrastruktur for ladning vises det til disse vedtekter punkt 13.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, levegger, rekkverk, terrasseplattning, hekker, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Særlig om vedlikeholdsplikten for carporter

Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel på hver.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptretr ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
Styret kan gi prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

HC-plassene er beliggende på fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

13.1 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i

tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykke gis, er det styret som bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge samt hvilken tilbyder dette skal anskaffes gjennom, og som sørger for alle arbeider forbundet med etablering. Kostnadene for arbeidene, herunder etablering av ladepunkter og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, men kostnadene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgradering av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

13.2 Etablering/flytte av ladepunkt ved bruk av HC-plass

Seksjonseier som har behov for HC-plass og som ønsker å etablere/flytte dette til HC-plassen som vedkommende skal disponere, kan med samtykke fra styret gjøre det. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle kostnader ved flytting/etablering av ladepunkt, med unntak av eventuelle kostnader til oppgradering av fellesinfrastruktur for lading, skal belastes seksjonseier som krever ladepunktet flyttet/etablert.

14. HENSYNSONE

Deler av Sameiet Granlytunets eiendom er regulert til hensynsoner i reguleringsplan for området. Dette medfører et begrenset handlerom for hva som tillates på eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å følge lover og regler om bevaring av kulturmiljø/båndleggingssone for bevaring av kulturminner.

14.1 Bevaring naturmiljø (Eik)

Hule eiker markert med hensynssone H560_1-2 i plankartet skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52.

Trærne skal i størst mulig grad bevares uten inngrep. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner vurderes som nødvendig å gjennomføre beskjæring av eikene innenfor hensynssone H560_1-2 og rydding rundt disse, skal dette vurderes og besørges av sertifisert arborist, slik at treets vekstvilkår i størst mulig grad ivaretas. Eventuell beskjæring skal skje slik at treets vitalitet opprettholdes

Oppfylling med masser eller større terrengmessige inngrep tillates ikke innenfor hensynssonene, da dette kan skade trærnes røtter.

15. LEKEPlass

Lekeplasser og balløkke med beliggenhet på Sameiet Granlytunets eiendom, gnr 405 bnr 170, er til felles bruk for Sameiet Granlytunet og Sameiet Granlygrenda, gnr 405 bnr 46. Det er sameiet Granlytunet som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

16. FELLES RENOVASJONSANLEGG

Renovasjonsbeholdere beliggende på eiendommen til Sameiet Granlytunet, gnr 405 bnr 170, er til felles bruk for Sameiet Granlytunet og Sameiet Granlygrenda, gnr 405 bnr 46.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall boligseksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for.

Sameiet Granlytunet, gnr 405 bnr 170 svarer for 52/64 deler av kostnadene

Sameiet Granlygrenda, gnr 405 bnr 46 svarer for 12/64 deler av kostnadene

Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

17. GJESETEPARKERING PÅ ANNEN EIENDOM

Gjesteplasser med beliggenhet på Sameiet Granlygrenda`s eiendom, gnr 405 bnr 46, er til felles bruk for Sameiet Granlygrenda og Sameiet Granlytunet gnr 405 bnr 170. Det er sameiet Granlygrenda som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

18. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte tilgjengelig tomteareal som ikke er deloverlevert til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til å foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige herunder midlertidige løsninger for parkeringsplasser mv.
- Utbygger ferdigstiller arealer på utbyggingsområdet suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til sameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameienes disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til sameienes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for utbyggingsområdet vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke foreta noen byggesøknadspliktige tiltak eller andre endringer som påvirker prosjektets utforming iht. reguleringsbestemmelser og/eller krav iht. byggesaksbestemmelser.

- Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er ferdig bygget. Med ferdig bygges menes her at seksjonen må være ferdig til for overtagelse av potensiell kjøper.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert, og vedtektene skal endres i samsvar med dette.

Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

* * *



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	405	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Tussekroken 10C, 3159 MELSOMVIK								

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	17 906 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	7 350 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	3 144 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal	2 093 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	559 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560
Delareal	643 m ²
Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LL

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200018
Navn	Råstad
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Delarealer	Delareal 1 335 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BB2
	Delareal 6 133 m ²
	Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn BB1
	Delareal 1 205 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn f_LEK1
	Delareal 1 155 m ²
	Formål Parkering
	Feltnavn f_P2
	Delareal 110 m ²
	Formål Renovasjonsanlegg
	Feltnavn f_R
	Delareal 36 m ²
	RPHensynsonenavn Frisikt
	RPSikring Frisikt
	Delareal 339 m ²
	Formål Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn GV2
	Delareal 1 212 m ²
	RPHensynsonenavn H560_
	Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø
	Delareal 57 m ²
	Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 792 m ²
	RPHensynsonenavn 2
	Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal	914 m ²	
Formål	Lekeplass	
Feltnavn	f_LEK2	
Delareal	1 122 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P1	
Delareal	390 m ²	
RPHensynsonenavn	3	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	36 m ²	
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Feltnavn	o_AVT1	
Delareal	4 200 m ²	
Formål	Naturområde - grønnstruktur	
Feltnavn	Naturområde	
Delareal	42 m ²	
Formål	Vann- og avløpanlegg	
Feltnavn	f_VA	
Delareal	1 m ²	
Formål	Kjøreveg	
Feltnavn	o_SKV1	
Delareal	2 499 m ²	
RPHensynsonenavn	1	
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner	
Delareal	1 145 m ²	
Formål	Vegetasjonsskjerm	
Feltnavn	GV1	
Delareal	1 322 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	17 m ²	
Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
Feltnavn	o_AVG6	
Delareal	793 m ²	
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	
Feltnavn	f_P/LEK	





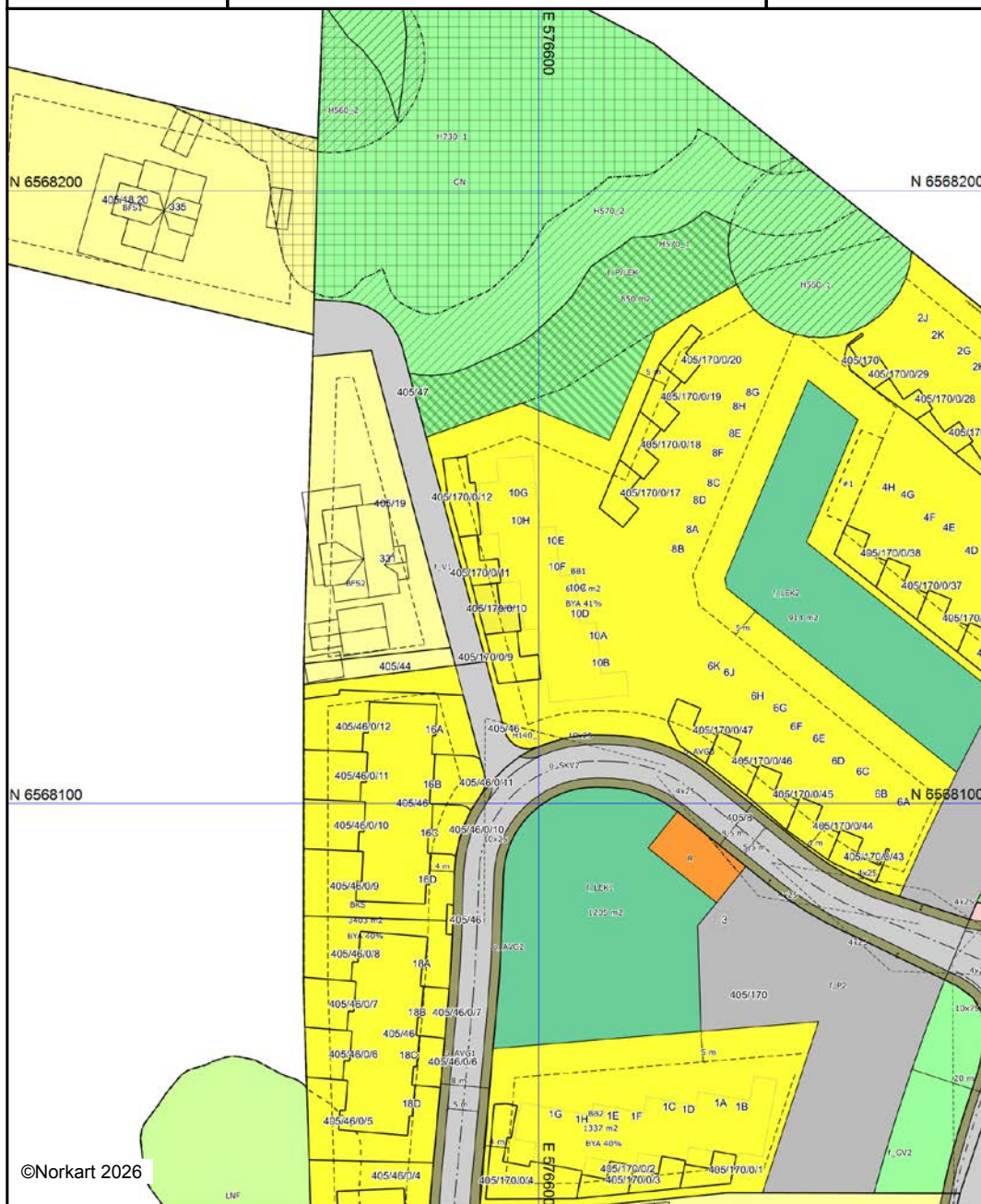
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 405/170/0/10
Adresse: Tussekroken 10C
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



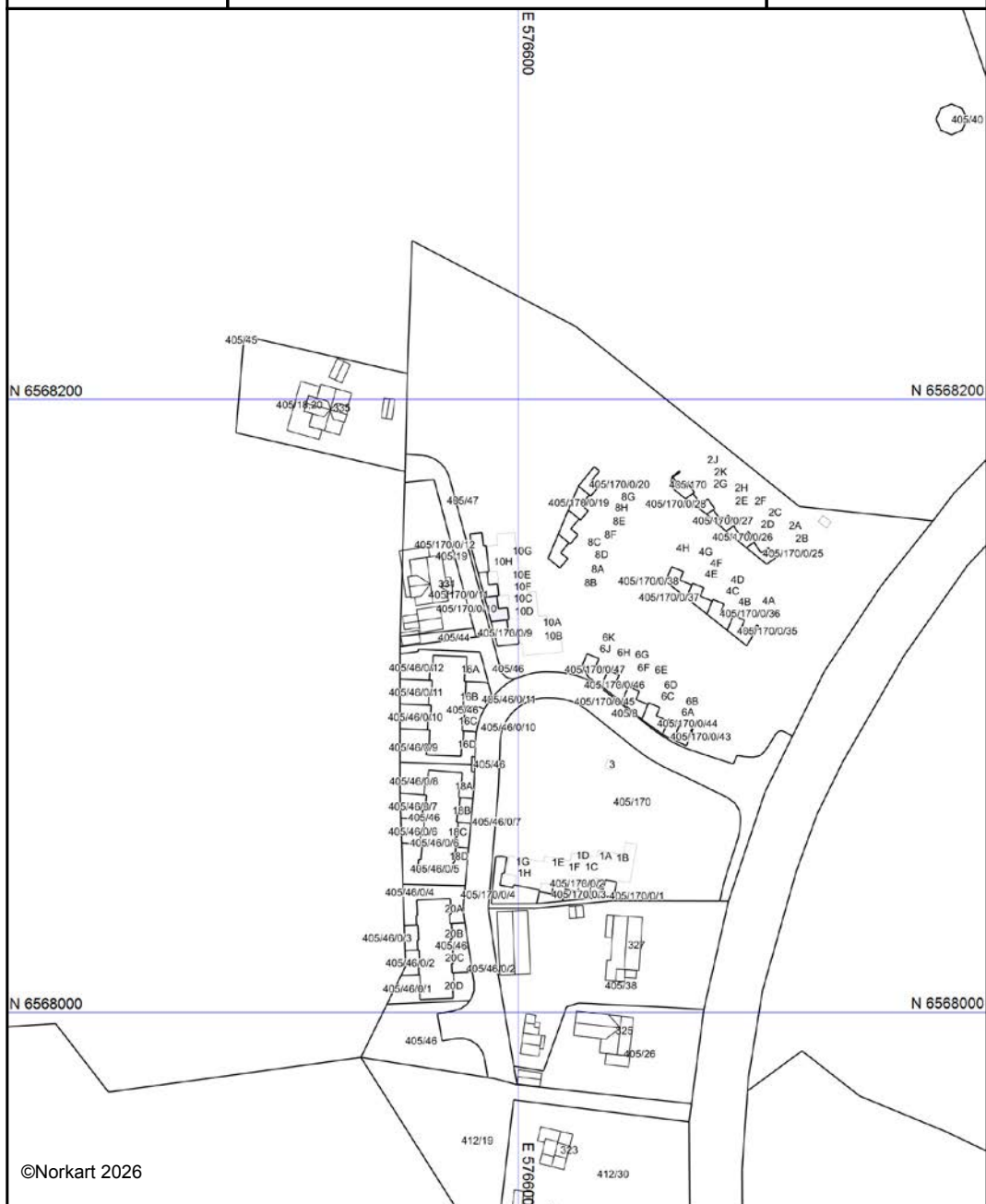
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 405/170/0/10
Adresse: Tussekroken 10C
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringssone

LINJESYMBOLER

----	Byggegrense
----	Forbudsgrense sjø
----	Midtlinje vassdrag
----	KpGrense
----	KpArealformalGrense
----	KpBestemmelseGrense
----	Overføringsanl., energi N
----	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Frionråde, nåv.		Frionråde, framt.

LNf-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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



 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/69205
---	---

Ansvarlig søker: Trysilbygg AS Grønland 67 3001 DRAMMEN	Tiltakshaver: Granly Boligutvikling As Postboks 323 Bragernes 3001 Drammen
---	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

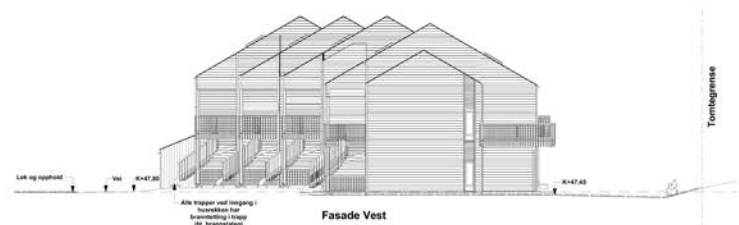
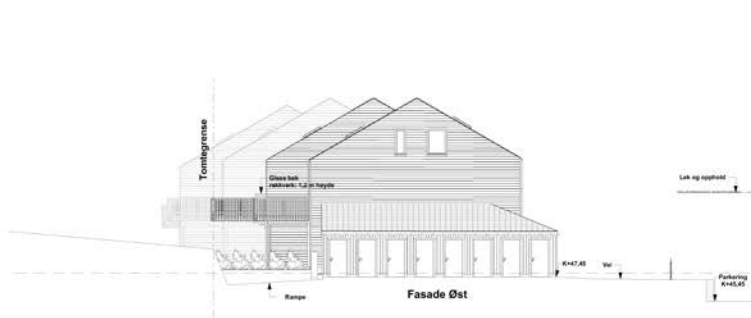
Adresse: Tussekroken 10A-10G	Gårdsnr. 405	Bruksnr. 170	Festenr.	Seksjonsnr.
--	------------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:
 Leilighetsbygg, bygg B, felt BB1

Vedtaksdato 10.05.2024	Saksnr 23/23738
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: onsdag 8. mai 2024
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er bekreftet at reguleringsplanens rekkefølgekrav er ivarettatt. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 10.05.2024	Underskrift Tonje Ormestad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	---



NYTT TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
GJENNOMSNIITLIG TERRENG

Prosjekt:	GRANLYTUNET	Dato:	12.09.2022
Bysjefører:	SANDEFJORD	Utgave:	aa A1
Kommune:	BYGGESØKNAD	Prosjekt:	aa A3
Type tegning:	Fasade - Havn A	Arkitekt:	4859
Fase:	BYGGESØKNAD	Byggherrens navn:	TRYSLIUS FLERFAMILIE
		Byggherrens adresse:	207-11 - A30





Revisjon nr.	
Dato	
Revisjon nr.	
Dato	

Prosjekt: GRANLTYUNET	
Byggetid:	12.09.2022
Kommune:	SANDEFJORD
Type bygning:	Plan 1, Etasje - Flus B
Fase:	BYGGESØKNAD
Prosjekt nr.:	4058
Byggherrens navn:	Trysilhus
Byggherrens adresse:	Kjelleren 1, 101
Byggherrens telefon:	2011 - 801

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614747950
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE
Adresse	
Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
928090639	GRANLY BOLIGUTVIKLING AS
Bruksenhe	
Postboks 323 Bragerne, 3001 DRAMMEN	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
3907	405	170

Nye seksjoner						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
3907	405	170	0	1	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	2	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	3	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	4	92 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	5	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	6	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	7	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	8	139 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	9	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	10	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	11	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	12	92 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	13	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	14	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	15	117 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	16	139 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	17	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	18	70 / 4950	Boligseksjon
3907	405	170	0	19	70 / 4950	Boligseksjon
					Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Nei
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Ja
					Ja	Ja



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3907	405	170	0	20	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	21	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	22	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	23	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	24	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	25	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	26	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	27	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	28	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	29	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	30	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	31	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	32	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	33	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	34	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	35	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	36	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	37	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	38	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	39	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	40	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	41	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	42	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	43	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	44	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	45	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	46	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	47	70 / 4950	Boligseksjon	Ja	Ja
3907	405	170	0	48	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	49	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	50	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	51	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	405	170	0	52	117 / 4950	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

08.04.2024 13:56

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SANDEFJORD	P.b. 2025, 3202 SFJ	LIV A.E. RASK

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Granly Boligutvikling AS	928090639	hege@trysilhus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 323, Brageres	3001	Drammen	32215500

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3804	Sandefjord	405	170	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989961888	Råstad Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70	BG	13	B	117	B	25	B	70	BG	37	B	70	BG
2	B	70	BG	14	B	117	B	26	B	70	BG	38	B	70	BG
3	B	70	BG	15	B	117	B	27	B	70	BG	39	B	117	B
4	B	92	BG	16	B	139	B	28	B	70	BG	40	B	117	B
5	B	117	B	17	B	70	BG	29	B	70	BG	41	B	117	B
6	B	117	B	18	B	70	BG	30	B	117	B	42	B	117	B
7	B	117	B	19	B	70	BG	31	B	117	B	43	B	70	BG
8	B	139	B	20	B	70	BG	32	B	117	B	44	B	70	BG
9	B	70	BG	21	B	117	B	33	B	117	B	45	B	70	BG
10	B	70	BG	22	B	117	B	34	B	117	B	46	B	70	BG
11	B	70	BG	23	B	117	B	35	B	70	BG	47	B	70	BG
12	B	92	BG	24	B	117	B	36	B	70	BG	48	B	117	B
Sum tellere: 4950				Nevner: 4950											

Dato	Innsenderens underskrift
20.09.2023	Hege Jørgensen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

20.09.2023

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature: For fersingly Maren L. Jensen]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Drammen, 20/9-23	Hjemmelshavers underskrift <i>Maren L. Jensen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Granly Boligutvikling AS ved Maren Jensen og Geir M. Enberg Jesinsky
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift <i>Geir M. Enberg Jesinsky</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

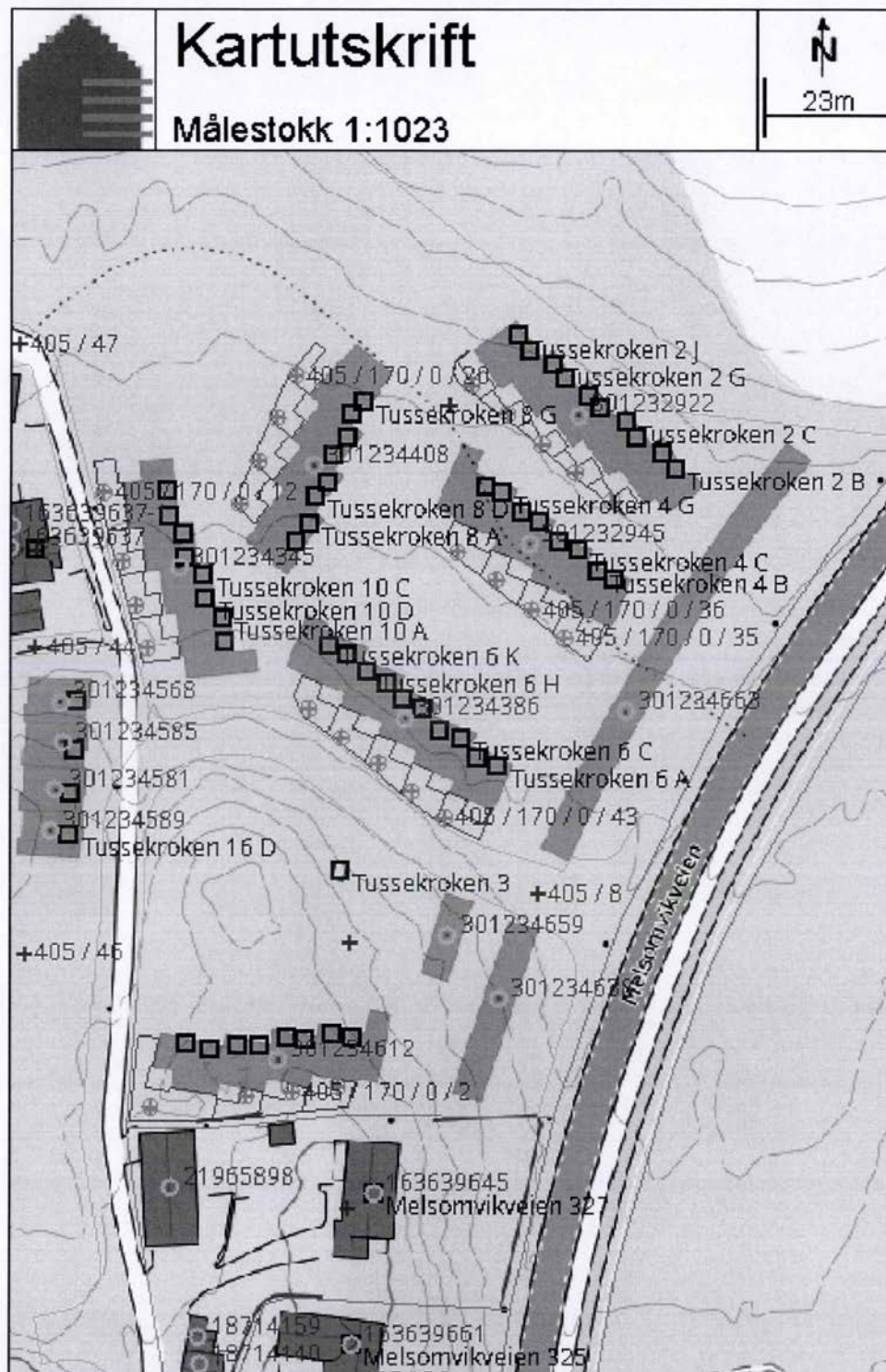
- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

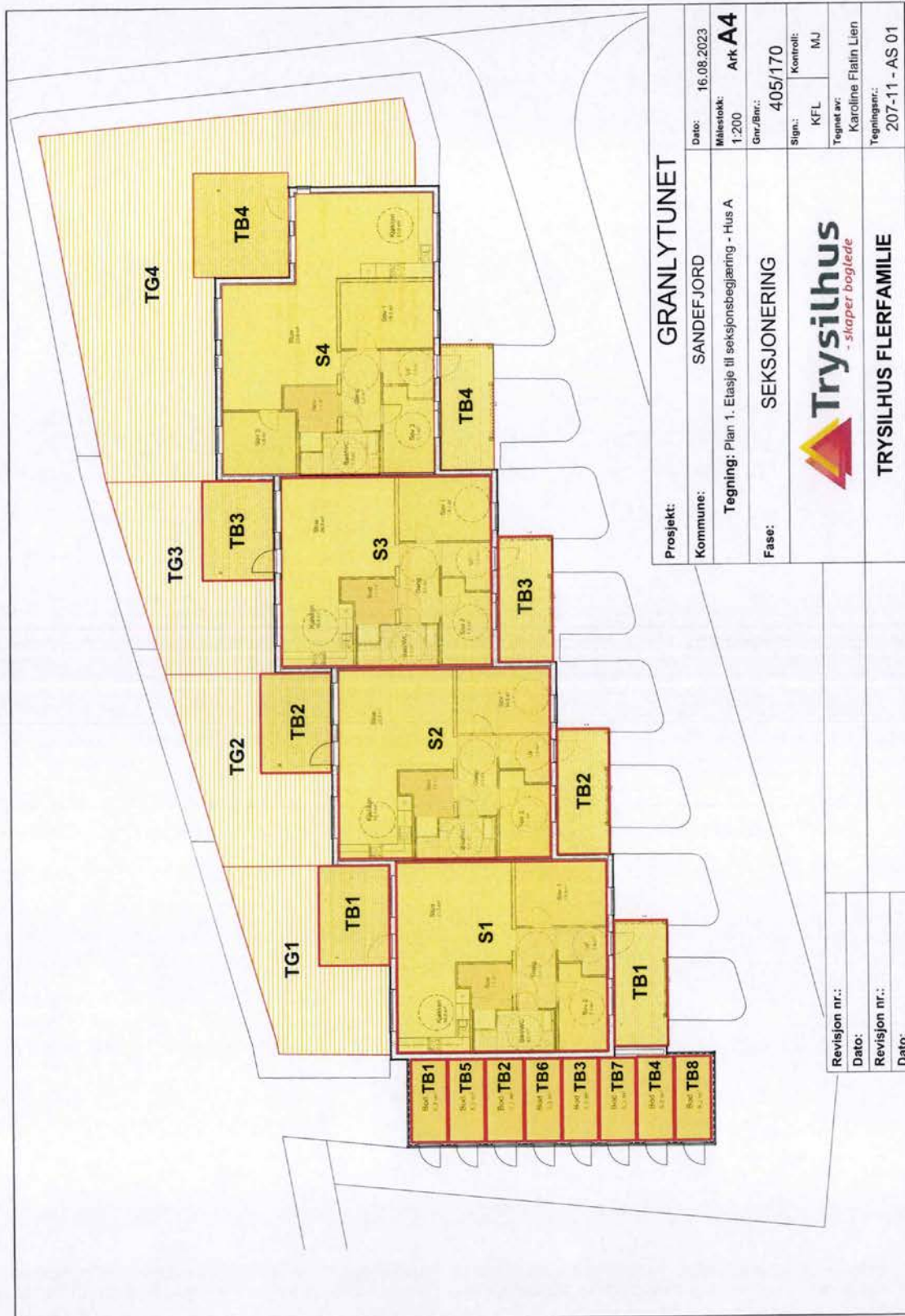
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3907	Kommunens navn SANDEFJORD	Gårdsnr. 405	Bruksnr. 170	Festenr.
Dato 5/4-24	Underskrift <i>div. Arvid Gidi Rasmussen</i>	Stempel SANDFJORD KOMMUNE Egnetingsdivisjonen		

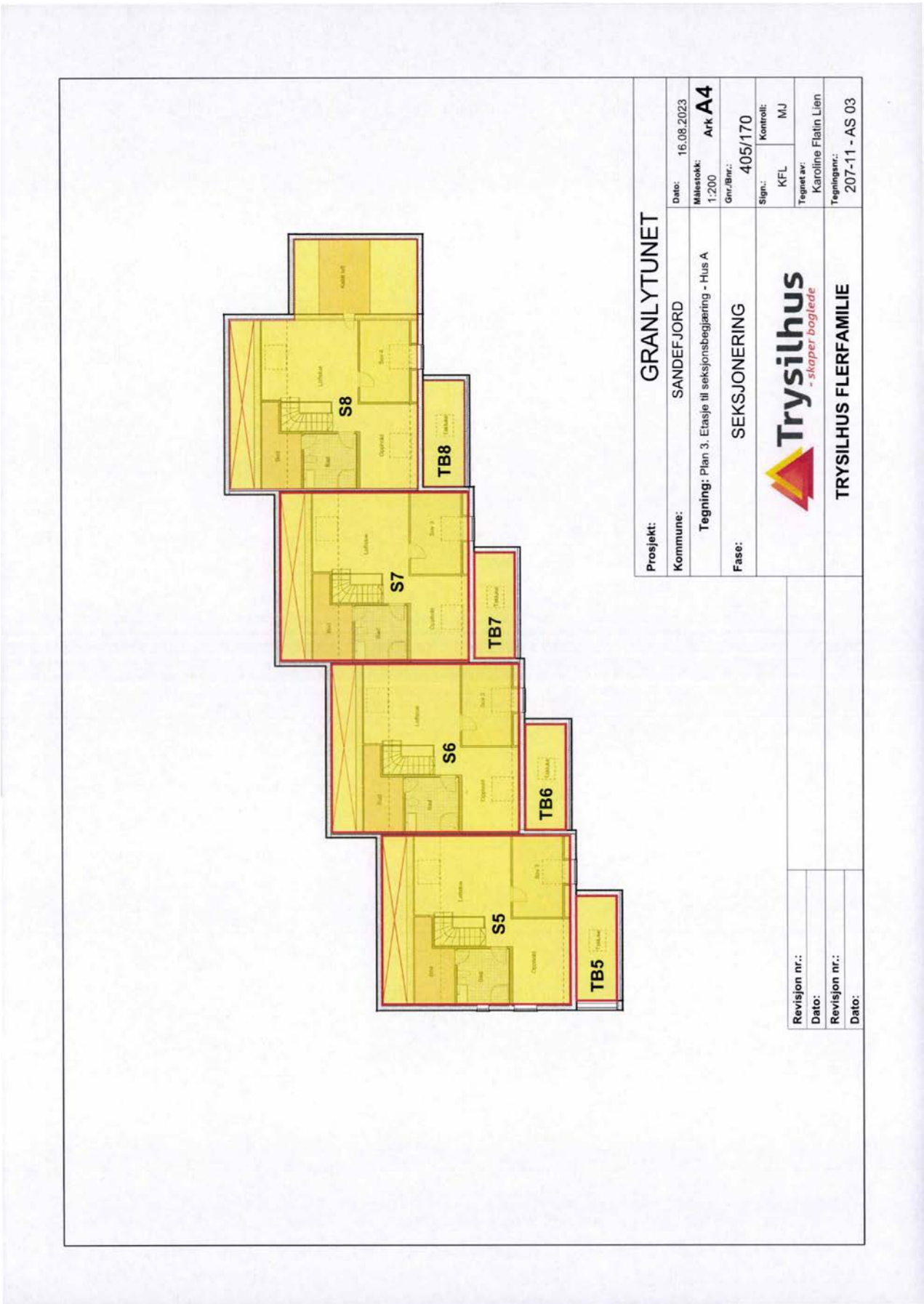
Dato 20.09.2023	Innsenderens underskrift <i>Maren L. Jensen</i>
--------------------	--

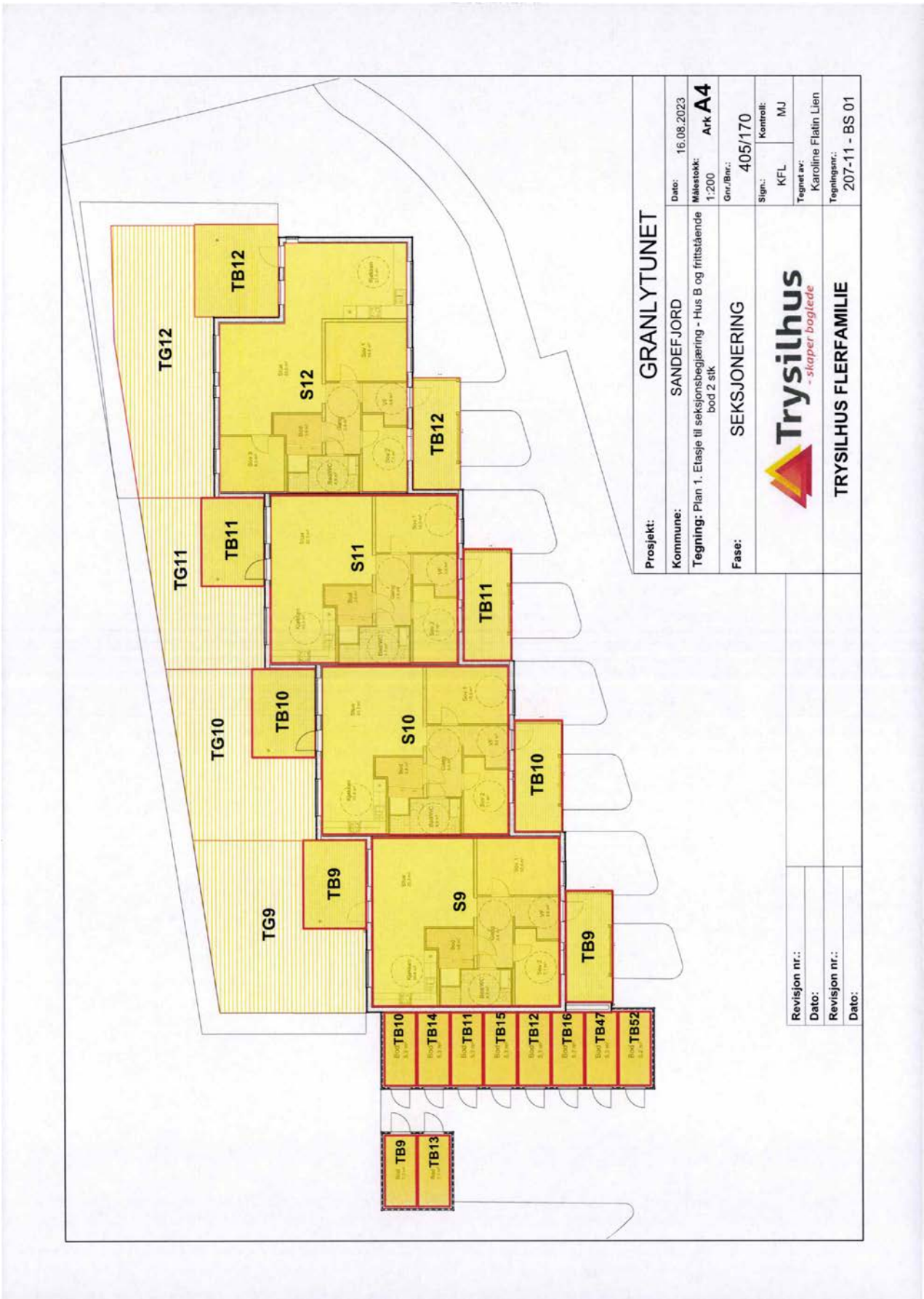
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
20.09.2023		for forsvarene Maren L. Jensen													

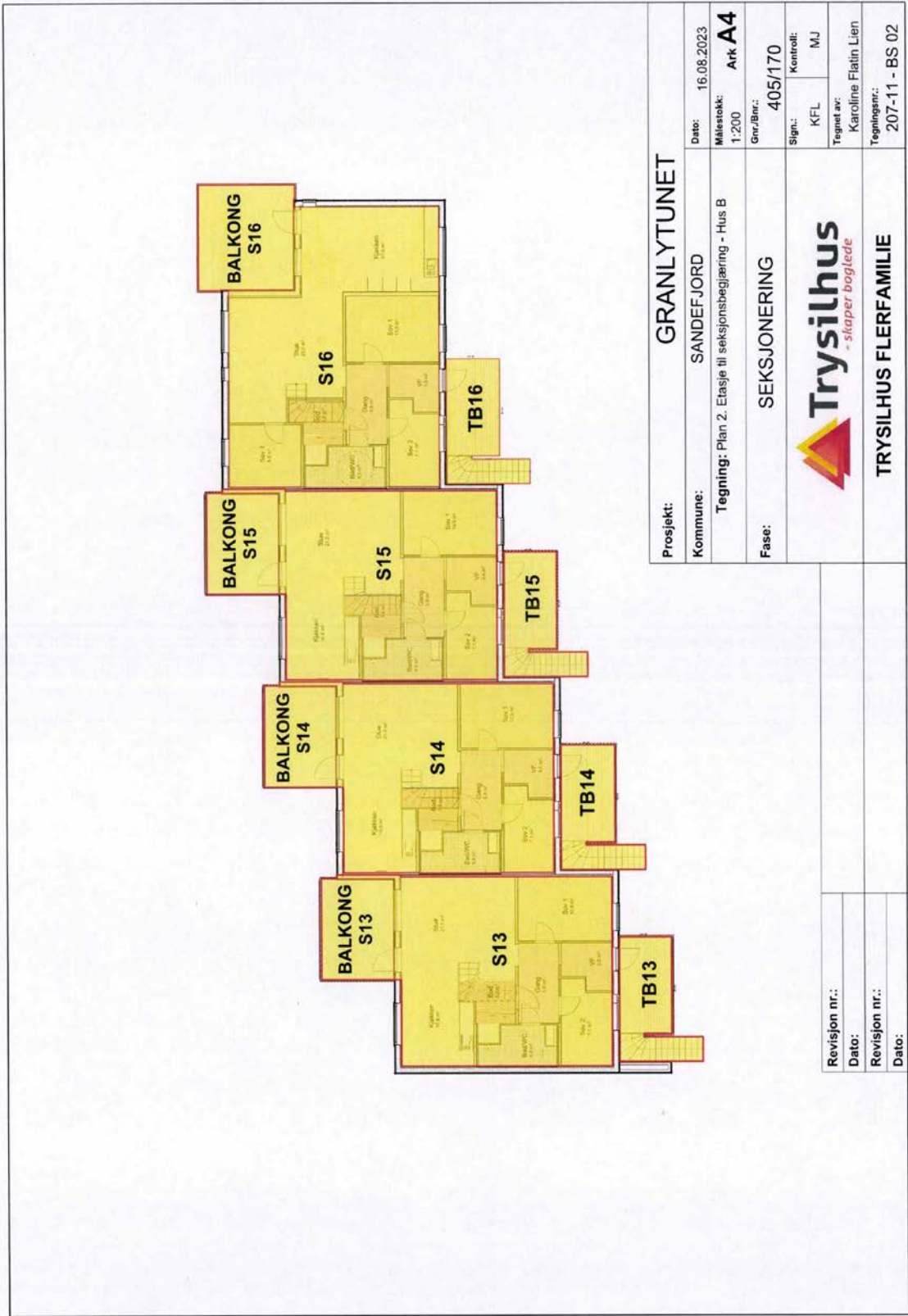


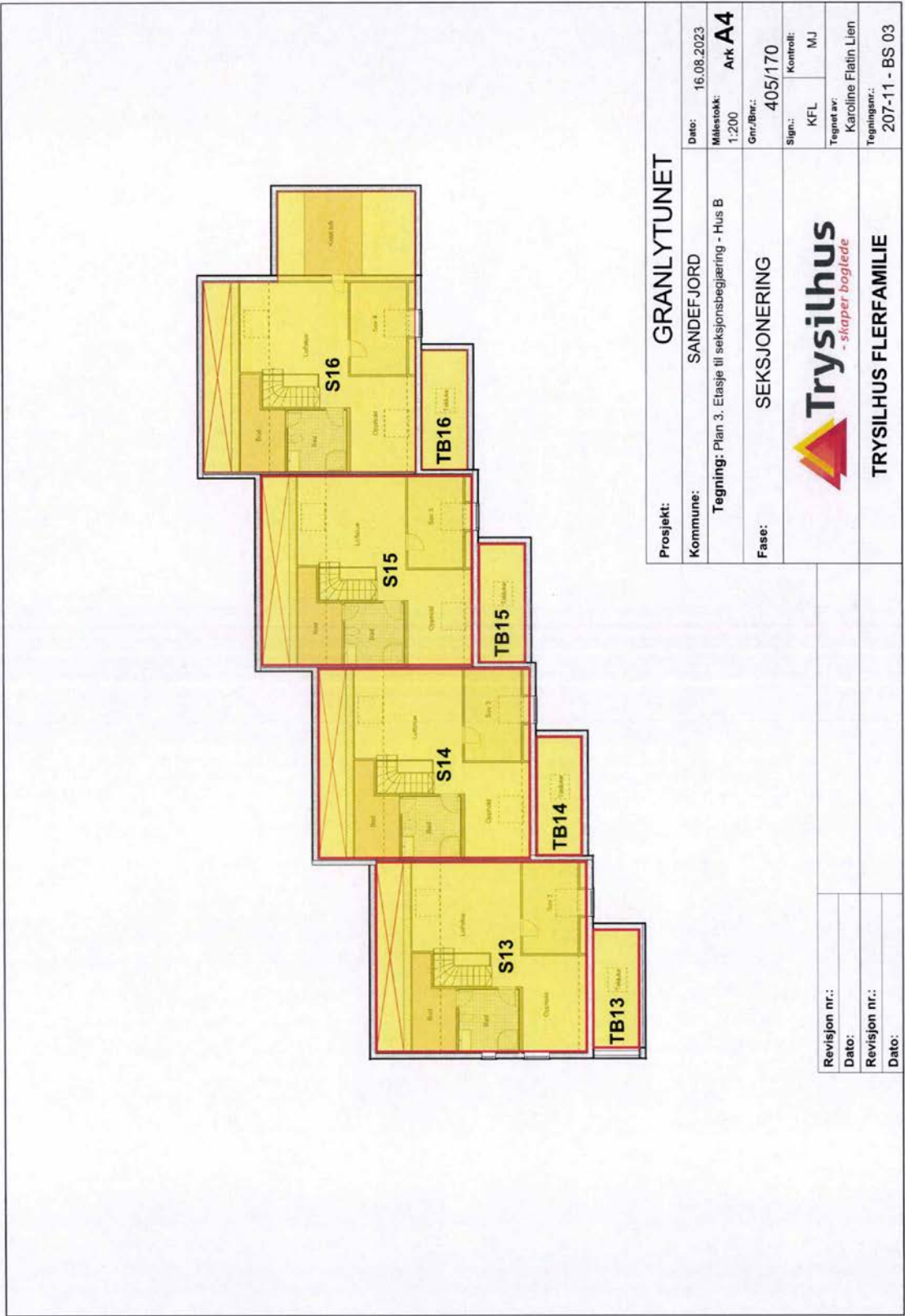


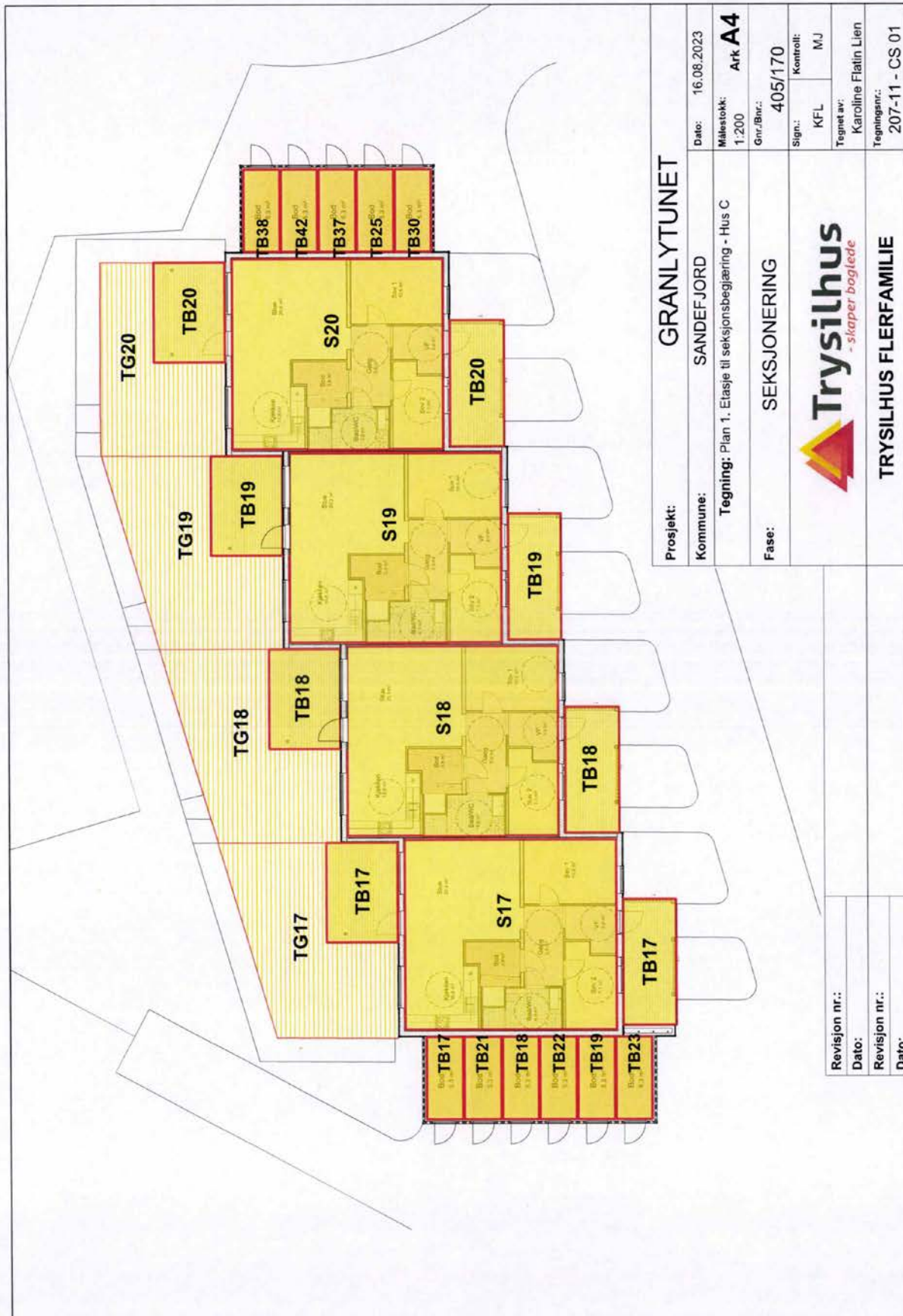
		Prosjekt: GRANLYTUNET	
		Kommune: SANDEFJORD	
		Tegning: Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Hus A	
		Fase: SEKSJONERING	
Trysilhus <i>- skaper bo glede</i>		Date: 16.08.2023 Målestokk: 1:200 Ark A4 Gnr./Bnr.: 405/170 Sign.: KFL Kontroll: MJ Tegnet av: Karoline Flatin Lien Tegningnr.: 207-11 - AS 02	
Revision nr.: Date:			
Revision nr.: Date:			

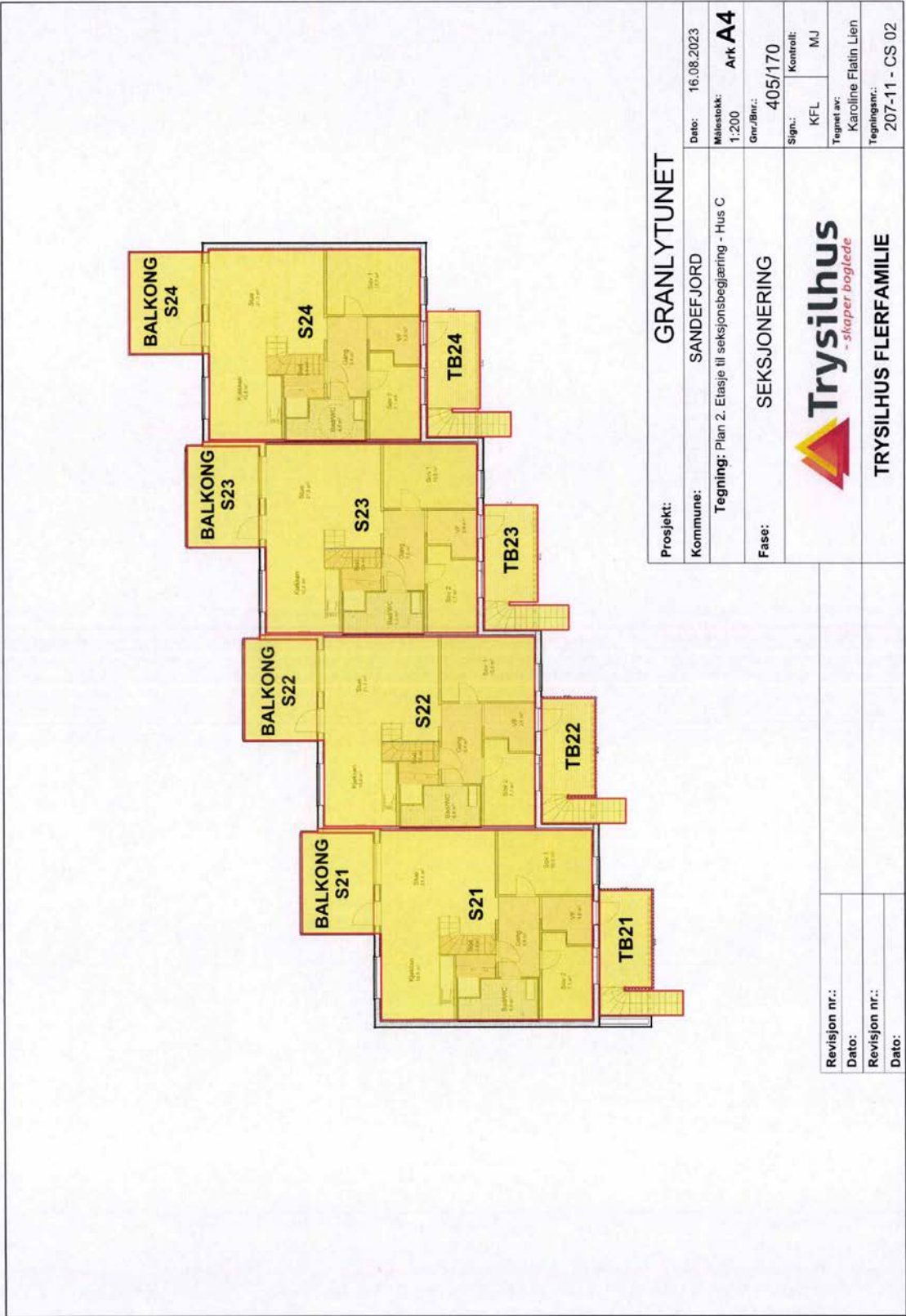




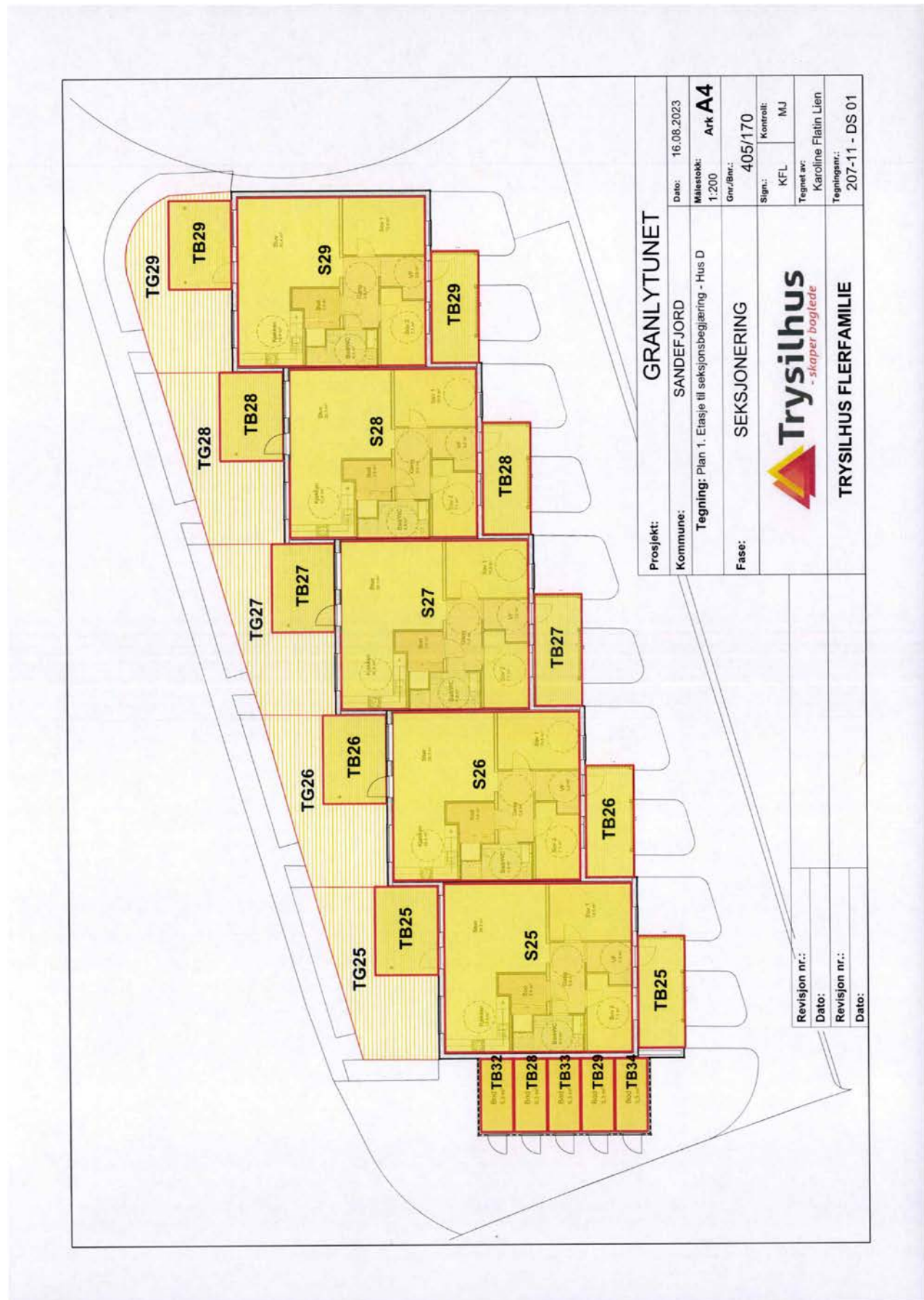


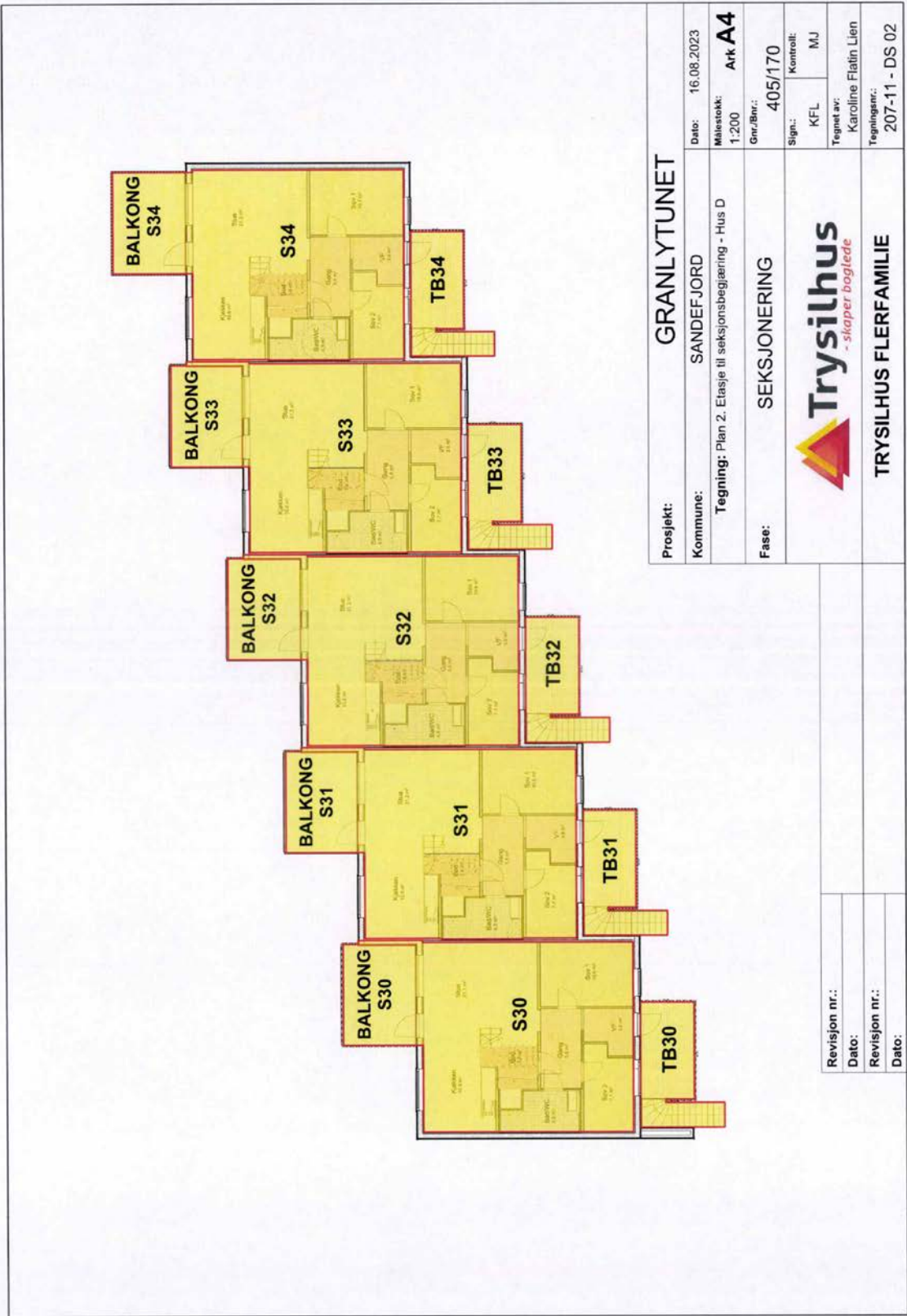


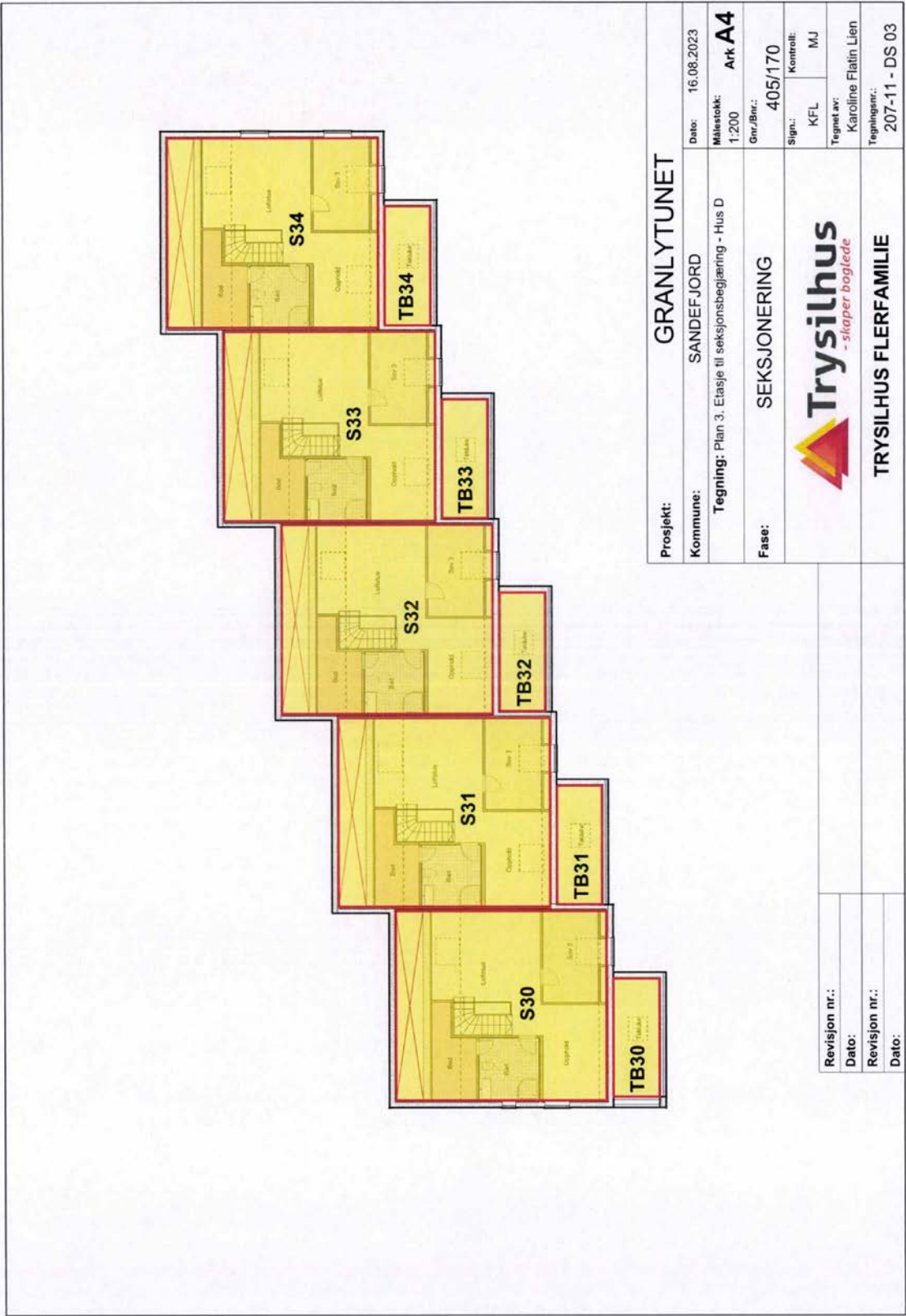


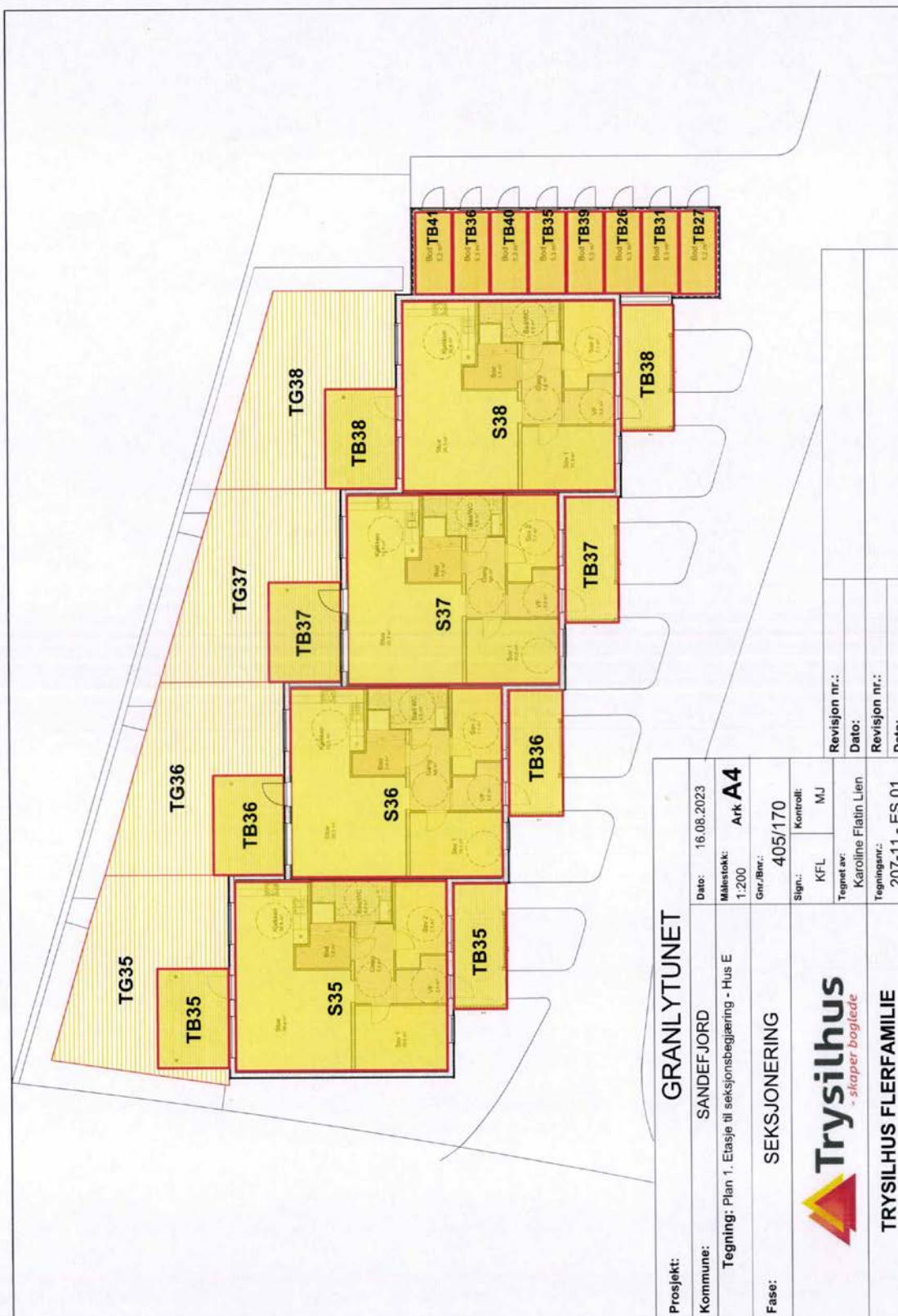


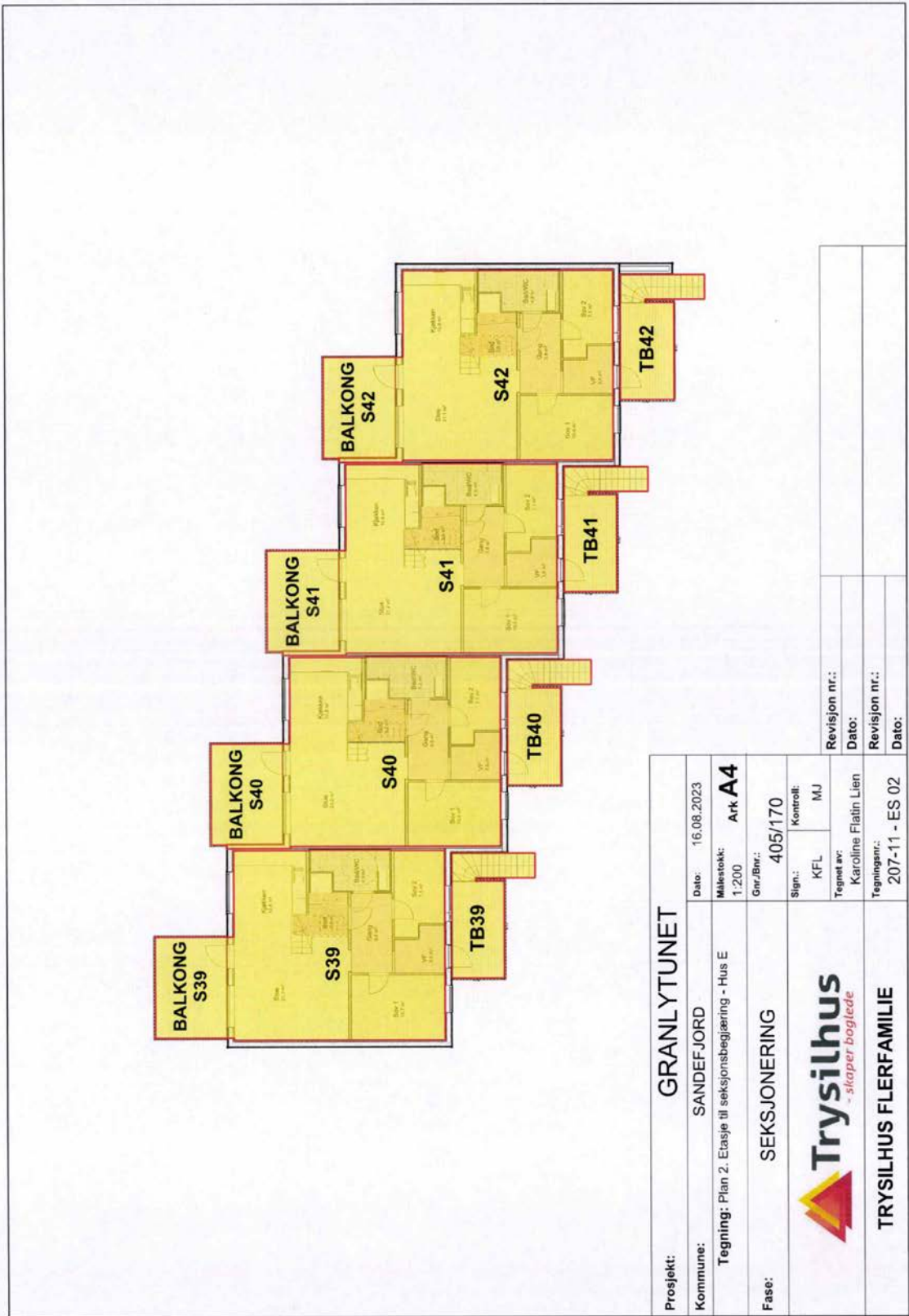


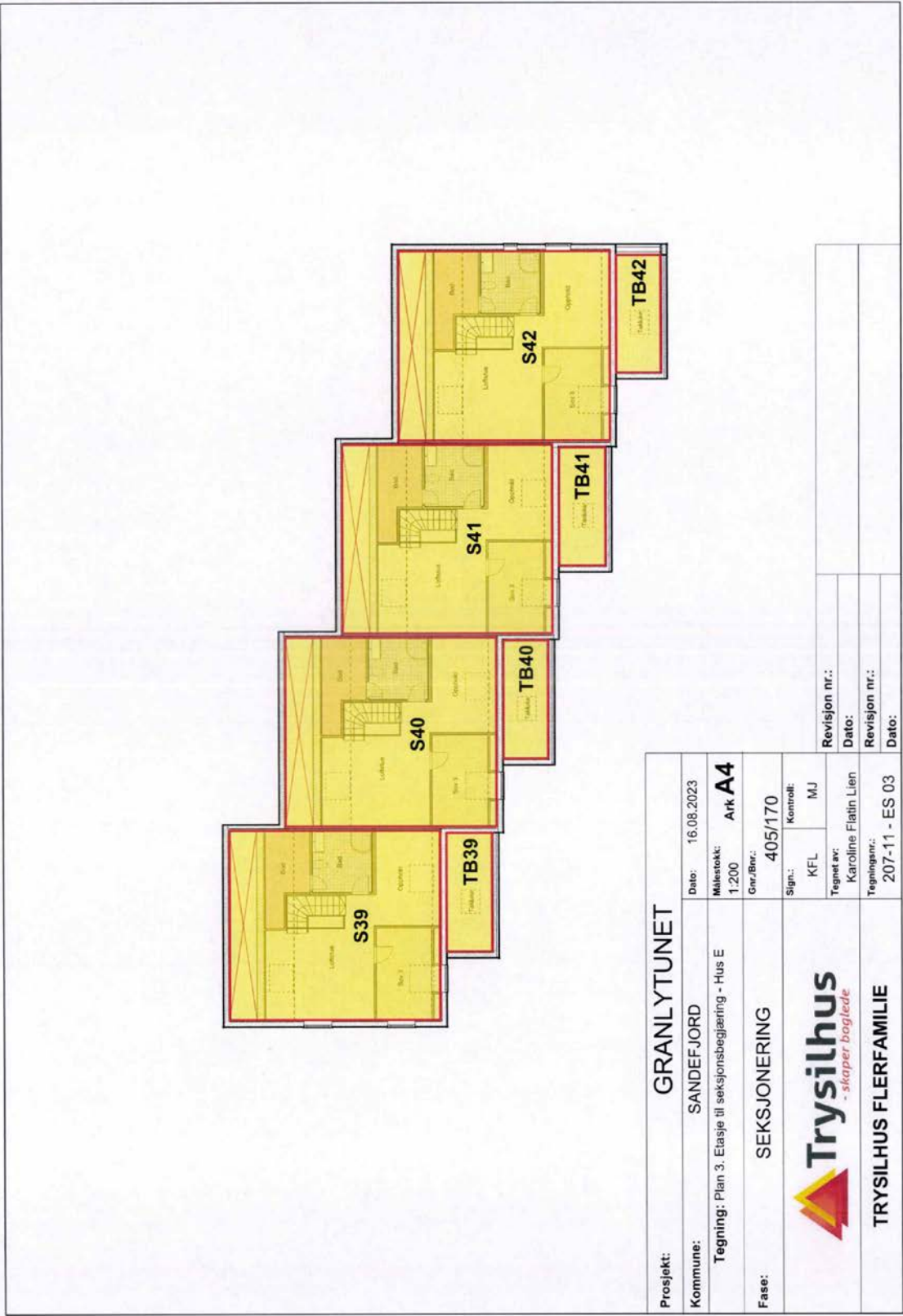


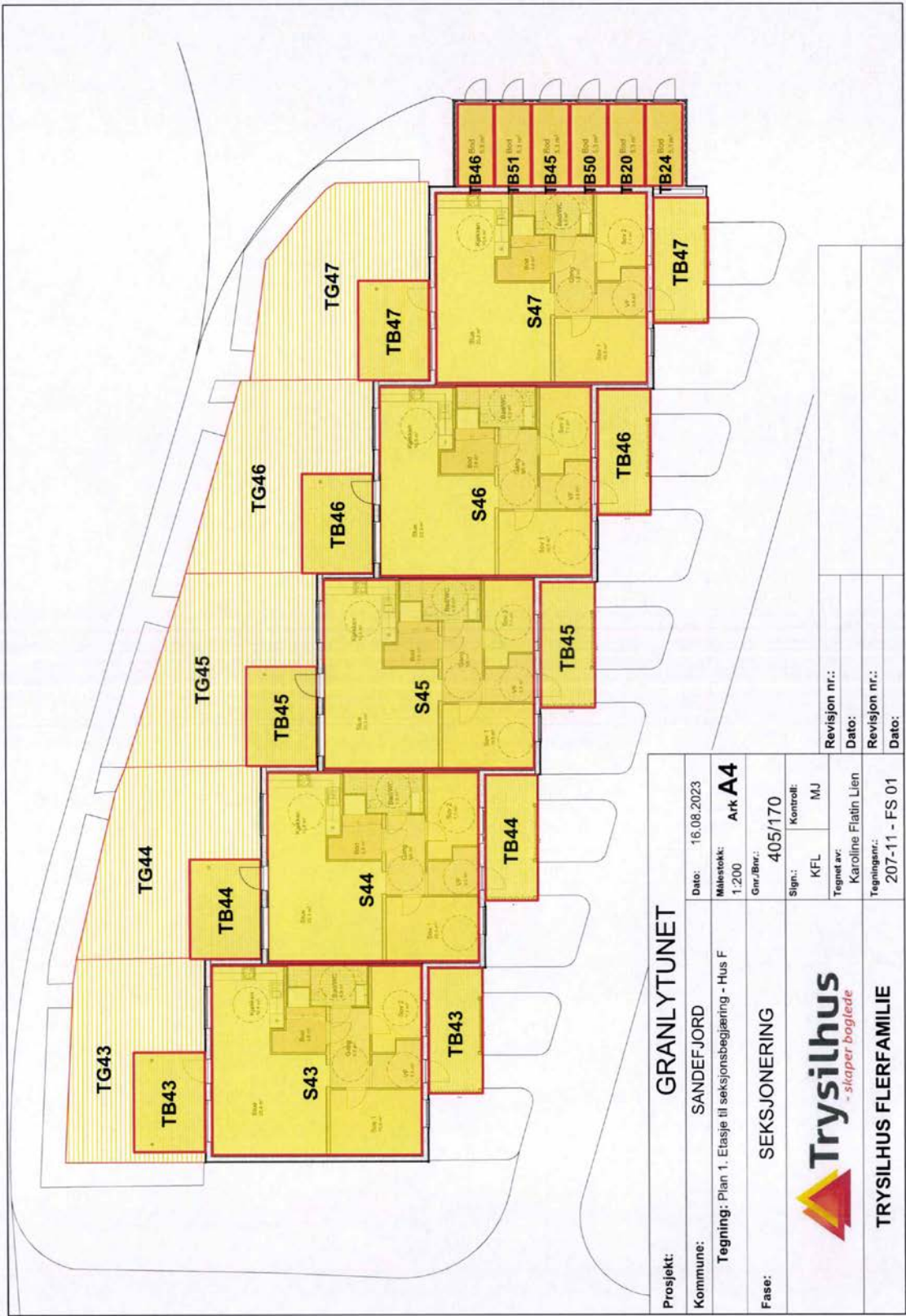


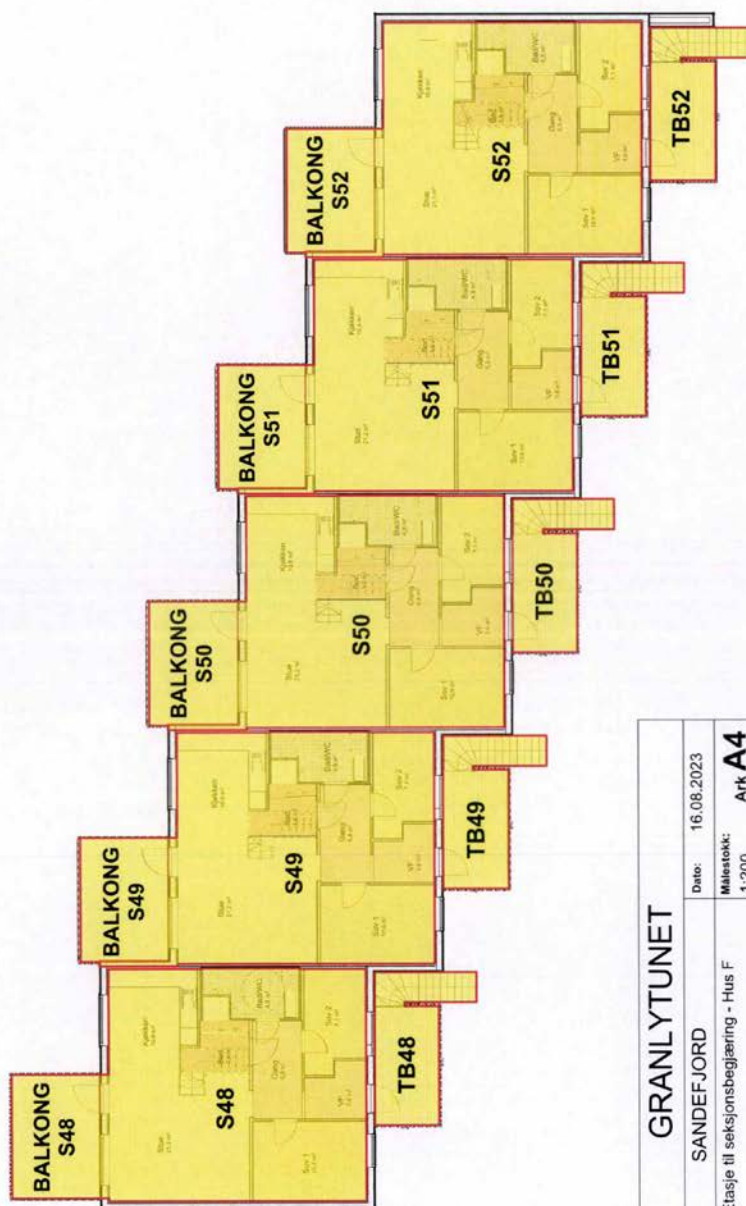






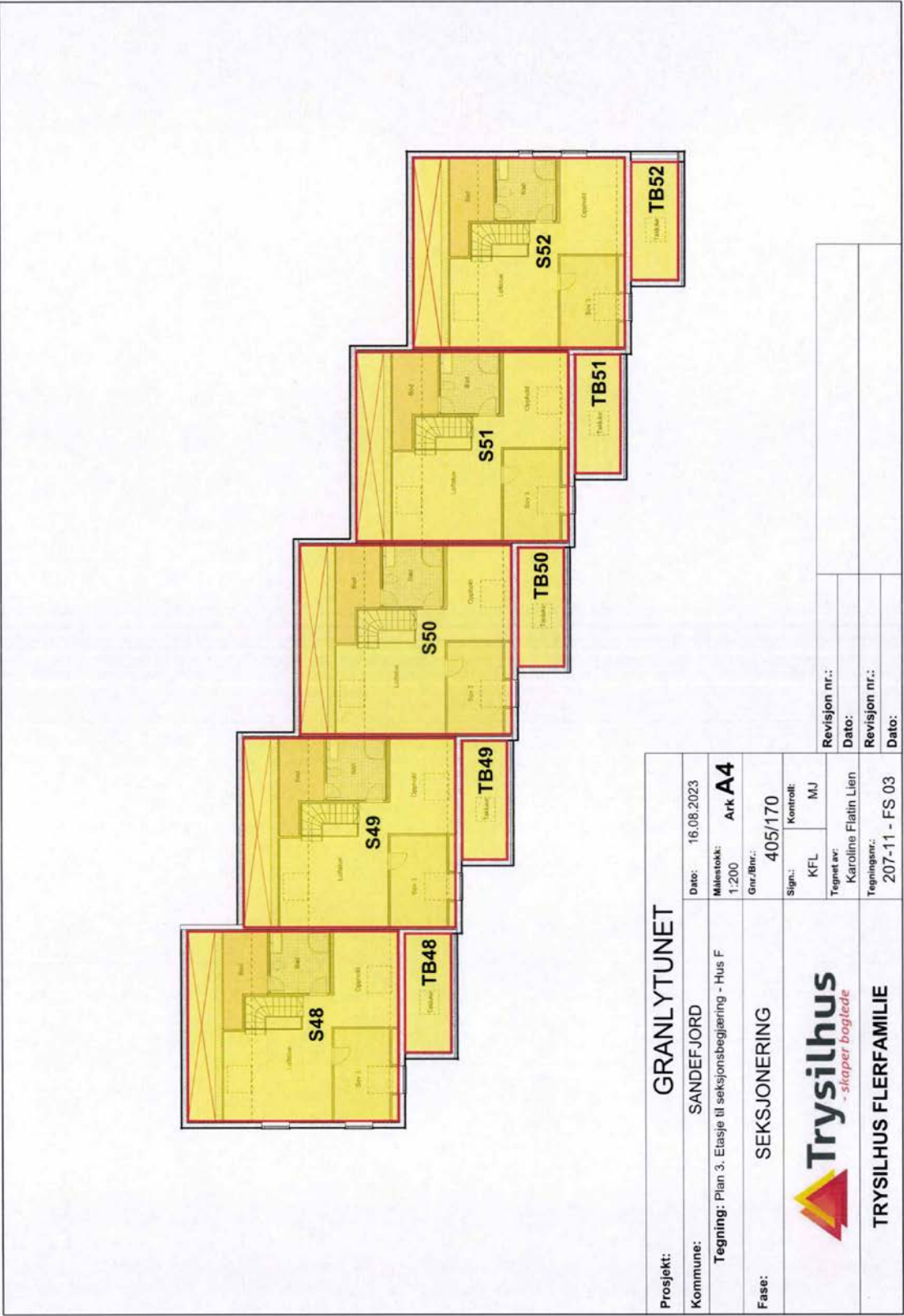






Prosjekt:	GRANLYTUNET		
Kommune:	SANDEFJORD		
Tegning:	Plan 2. Etasje til seksjonsbegjøring - Hus F	Date:	16.08.2023
		Målestokk:	1:200 Ark A4
Fase:	SEKSJONERING	Gr./Bnr.:	405/170
		Sign.:	Kontroll:
		KFL	MJ
		Tegnet av:	Karoline Flatin Lien
		Tegningsnr.:	207-11 - FS 02
	TRYSSILHUS FLERFAMILIE		

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	



POST TB52 Carport TB51 Carport TB50 Carport TB49 Carport TB47 Carport TB46 Carport TB45 Carport TB44 Carport TB42 Carport TB41 Carport TB40 Carport TB39 Carport TB38 Carport TB37 Carport TB36 Carport TB35 Carport TB24 Carport TB23 Carport TB22 Carport TB21 Carport TB20 Carport TB19 Carport TB18 Carport TB17 Carport TB34 Carport TB33 Carport TB32 Carport TB31 Carport TB30 Carport TB29 Carport TB28 Carport TB27 Carport TB26 Carport TB25 Carport		Prosjekt: GRANLYTUNET Kommune: SANDEFJORD Tegning: Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport buet 34 stk Fase: SEKSJONERING Trysilhus -skaper boglene TRYSSILHUS FLERFAMILIE	Date: 16.08.2023 Målestokk: 1:400 Ark A4 Gnr./Bnr.: 405/170 Sign.: KFL Kontroll: MJ Tegnet av: Karoline Flatin Lien Tegningnr.: 207-11 - SS1
Revisjon nr.: Date: Revisjon nr.: Date:			

TB1 Carport TB2 Carport TB3 Carport TB4 Carport TB5 Carport TB6 Carport TB7 Carport TB8 Carport TB14 Carport TB15 Carport TB16 Carport TB43 Carport TB48 Carport POST		Prosjekt: GRANLYTUNET	
		Kommune: SANDEFJORD	Dato: 16.08.2023
Tegning: Plantegning til seksjonsbegjæring - Carport 13 stk		Målestokk: 1:200	Ark A4
Fase: SEKSJONERING		Om./Bnr.: 405/170	Sign.: KFL
Trysilhus - skaper byggede		Kontroll: MJ	
		Tegnet av: Karoline Flatin Lien	
TRYSSILHUS FLERFAMILIE		Tegningnr.: 207-11 - SS2	
Revisjon nr.: Dato:			
Revisjon nr.: Dato:			

TB9 CARPORT Carport TB10 CARPORT Carport TB11 CARPORT Carport TB12 CARPORT Carport TB13 CARPORT Carport		Prosjekt: GRANLYTUNET	
		Kommune: SANDEFJORD	
		Tegning: Plantegning til seksjonsbegjæring - Carporter 5 stk ved Bygg A.pdf	
		Fase: SEKSJONERING	
		Dato: 16.08.2023	
Målestokk: 1:200		Ark A4	
Gnr./Bnr.: 405/170		Sign.: KFL	
Kontroll: MJ		Tegnet av: Karoline Flattn Lien	
Tegningsnr.: 207-11 - SS3		TRYSSILHUS FLERFAMILIE	
Revisjon nr.:		Revisjon nr.:	
Dato:		Dato:	

TB48
10.0
10.0
10.0

TB43
10.0
10.0
10.0

TB49
10.0
10.0
10.0

TB44
10.0
10.0
10.0

Fellestun
4.0
4.0
4.0

Prosjekt:GRANLYTUNET

Kommune:SANDEFJORD

Tegning:Plantegning til seksjonsbegjæring - Fritstående bod 4 stk + felles

Fase:SEKSJONERING

Dato:16.08.2023

Målestokk:1:200

Ark:A4

Gnr./Bnr.:405/170

Sign.:KFL

Kontroll: MJ

Tegnet av: Karoline Flatin Lien

Tegningnr.: 207-11 - SS4

Revisjon nr.:
Dato:

Revisjon nr.:
Dato:

Trysilhus

- skaper byggede

TRYSILHUS FLERFAMILIE



Returneres til:
Granly Boligutvikling AS
Grønland 67 3045 Drammen
org.nr. 928 090 639

OVERENSKOMST

mellom

SANDEFJORD KOMMUNE
Org. nr 916 882 807

og

Råstad Eiendom AS
org.nr. 789 961 888

Undertegnede grunneier av eiendommen gnr 405, bnr 170 i Sandefjord, gir herved Sandefjord kommune rett til å legge offentlige ledninger og 1 stk kummer på min eiendom, etter den av kommunen inntegnede trasé på kart, på baksiden av dette arket.

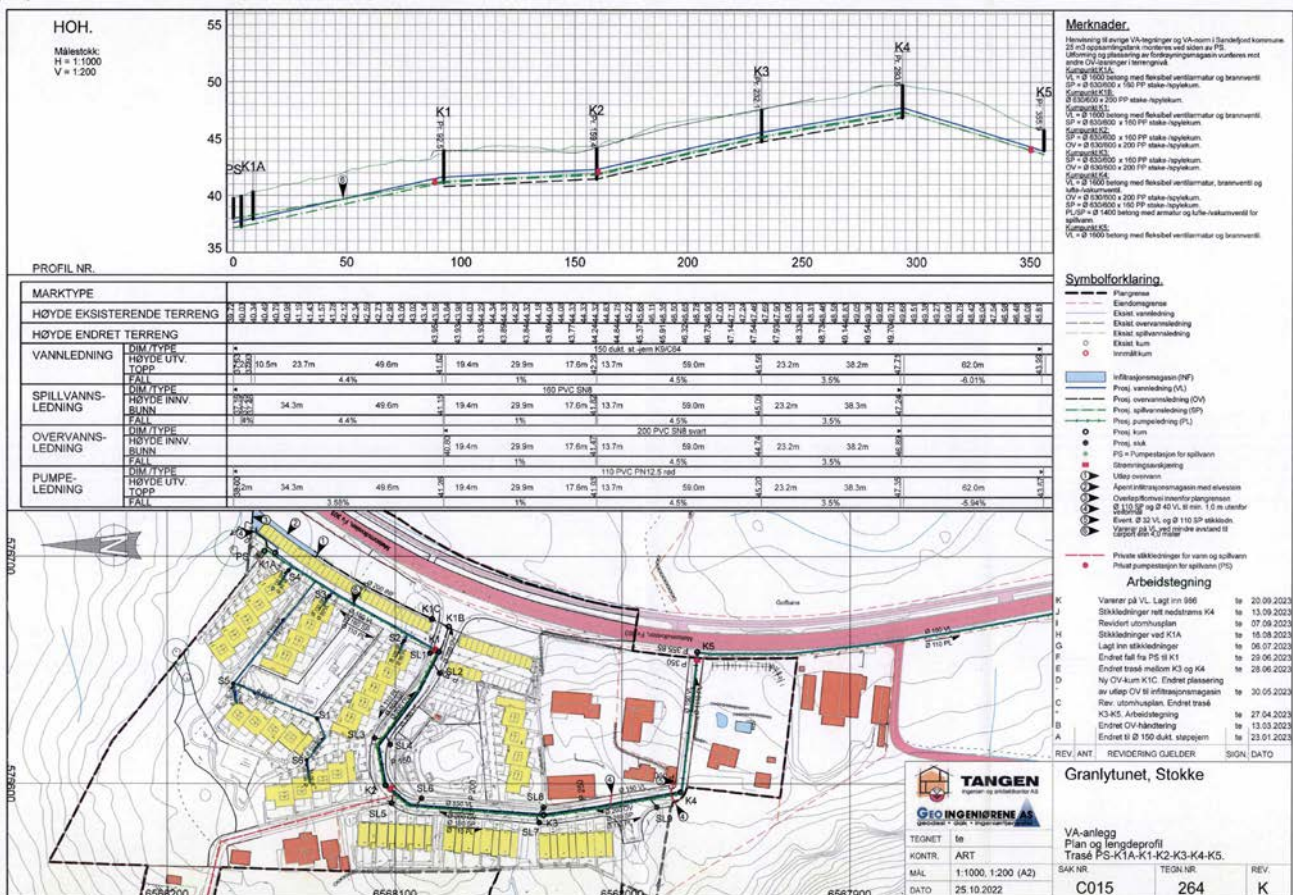
1. Sandefjord kommune planlegger nye offentlige ledninger over eiendommen i en lengde av ca. 8,5 m og 1 stk kummer. Ledningene legges i samsvar med tegning utarbeidet av kommunalteknisk planavdeling, på baksiden av dette arket.

Ledningen ligger med et minimum dybde på ca. 2 m.

Ledningen og kummene blir kommunens eiendom, og kommunen skal til enhver tid, dersom hensynet til kummene og ledningenes drift og/eller vedlikehold krever det, ha adgang over undertegnede grunneiers eiendom, og adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner av ledningene og kummene. Grunneieren skal i alle tilfeller varsles dersom det benyttes maskiner på eiendommen, hvis ikke problemet/skaden er akutt og må ordnes uten at slikt varsel med rimelighet kan kreves avgitt. Ved kontroll og reparasjon skal bruk av maskiner begrenses til et minimum.

2. Før anleggsarbeidet igangsettes skal kommunen og grunneier være enige om kjøretrasé for anleggsmaskiner.
3. Gårdsplasser, veier, kantstein, gjerder, o.l. settes tilbake til samme stand som før anleggsarbeidene startet. Arbeidene bekostes og utføres av Sandefjord kommune.
4. Kummene gis en hensiktsmessig plassering i terrenget og utstyres med kjøresterke lokk.
5. Så snart denne avtale er undertegnet av grunneier, får kommunen påbegynne arbeidet med legging av ledningene og kummene. Før arbeidet igangsettes registreres eiendommens tilstand, drenering og evt. andre ting som kan få betydning for anleggsarbeidet og erstatningen.
6. Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på bygninger, dreneringssystem, avlinger, beplantninger m.v. i forbindelse med nedlegging og reparasjon av offentlig ledning.

Overenskomst gnr/bnr



Erstatningsbeløpet fastsettes enten etter overenskomst, eller etter voldgift. Kommunen og grunneieren oppnevner hver sin representant til voldgiftsnemnda, som sammen oppnevner tredjemann. Ved uenighet oppnevnes tredjemann i Sandefjord tingrett. Kommune dekker omkostningene i forbindelse med voldgiftssaken. Reglene i voldgiftsloven får anvendelse med mindre annet avtales.

- sur 1-52*
7. Over eiendom gnr 405, bnr 170, ligger kommunale vann- og avløpsledninger 110 mm pumpeledning, 160 mm spillvannsledning og 150 mm vannledning, slik som vist på vedlagt kart datert 264K som tillates bebygd nærmere enn 4 meter på følgende betingelser:

Sandefjord kommune er uten ansvar for setninger eller andre skader på bygningen i forhold til eks. vann- og avløpsledninger med bygge avstand nærmere enn 4 m

8. Ledningene og kummene skal innmåles og tegnes inn på kommunens ajourførte kart. Når arbeidene er avsluttet får grunneieren et eksemplar av kartet.
9. Arbeider som blir utført på eiendommen og som grunneier bør forstå kan komme i konflikt med ledningene eller kummene, skal varsles kommunen i god tid. Når kommunen har godkjent arbeidene, er grunneieren ansvarsfri for skade som påføres ledningene, kummene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Kommunens godkjenning skal foretas uten unødig opphold.

Sandefjord kommune får etter disse retningslinjer, bortsett fra de økonomiske forhold som er nevnt ovenfor, rett til fri fremføring og drift av de kommunale ledningene. Kommunen besørger denne overenskomst tinglyst som hefte på eiendommene gnr 405, bnr 170, i Sandefjord kommune.

Sandefjord, den *24.04.24*

[Signature]
ordfører

[Signature]
Daglig leder
Anders Hagbarth Schau
Råstad Eiendom AS

 SANDEFJORD
KOMMUNE
[Signature]

Vi samtykker til tinglysning, jfr. tinglyst uavhengighet
Granly Boligutvikling AS, org.nr. 928 070 639
[Signature]
ANDERS H. SCHAU

Overenskomst, gnr/bnr

[Signature]
MAREN L. JENSEN

9000375/-65

Dagbok nr. 3331

Jarlsberg sorenskriverembete

- 4. SEP. 1965

Georg Vadum

Skaftefabrikk

Telefon 206

Stokke,

Undertegnede gir herved Georg Vadum gnr. 5 bnr. 26, *Stokke,*
Solås åa bygge sitt hus i en avstann av 2 m fra skillet paa
nord-siden av tomten. Servituttten vedr. gnr. 5 bnr. 8, Granly
Abraham, Nilsen.

Stokke den 1. 9. 1965

Abraham Nilsen.

20 47480

9002186/-00

Returneres til:

 Advokat Dag Røed
 Postboks 25
 3101 Tønsberg

 REKT KOPPI ATTESTERES
 ADVOKAT DAG RØED

 Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn	TØNSBERG BYHETT Dagboknr.: 5189	5 4	7 3 og 8			1/1 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet						
☒ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig- eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus/ kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr						Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype						
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☒ 5 Skifte- oppgjør ☐ 6 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr 691.000,-						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn					Ideell andel
1,1,0,9,1,3,1	Karin M. Grindager Raastad	enke				
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn					Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ideell andel
1,1,0,8,6,5	Hege Raastad Engebretsen					1/1
						
Doknr: 5189 Tinglyst: 02.05.2000 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Gunvor Elise Raastad og hennes livsarvinger, Atle Mikael Raastad og hans livsarvinger skal ha rett til å ta ut ved til eget behov på gnr. 5 bnr. 7 og 8 i Stokke. Vedretten omfatter også rett til nødvendig motorisert ferdsel i forbindelse med uttak av ved. Den til enhver tid eier av gnr. 4 bnr. 11 og gnr. 5 bnr. 5 og 6 har rett til vei over angjeldende gnr. sydvestre hjørne opp til riksvei 303.						

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

✖ *Torshov, 17.04.00*

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

✖ *Karin Raastad* Karin Raastad

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

17/4-00

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

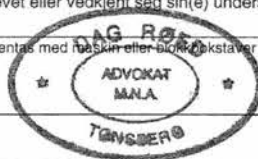
[Signature]

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Retur: Granly Boligutvikling AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 928 090 639

ERKLÆRING

om

Rettighet til ferdsel og bruk av lekeplasser, samt renovasjonsanlegg på gnr 405 bnr 170.

Ferdsel og bruk av lekeplasser

Undertegnede, som hjemmelshavere og rettighetshavere til gnr 405 bnr 170 i Sandefjord kommune, gir med denne erklæring alle nåværende og fremtidige eiere gnr 405 bnr 46 rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene f_P/LEK, f_LEK2 og f_LEK1 og interne veier anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt nedenfor.

Renovasjon

På gnr 405 bnr 170 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som enhver tid eier boliger beliggende på gnr 405 bnr 170 og gnr 405 bnr 46. Alle nåværende og fremtidige eiere av gnr 405 bnr 46 gis rett til alminnelig adkomst og bruk av renovasjonsanlegget plassert på R anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt nedenfor.

Rett kopi bekreftes
13.03.2024



Doknr: 1209377 Tinglyst: 13.03.2024
STATENS KARTVERK

Rettigheten er stilt som vilkår for oppfyllelsen av detaljregulering Råstad med Plan ID. 2020018 i Sandefjord kommune.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Utgifter for ferdsel og bruk av lekeplasser og renovasjonsanlegg

Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplasser og renovasjonsanlegg på gnr 405 bnr 170 fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel er det lagt det totale antallet 64 boenheter på de angjeldende eiendommen ihht til reguleringsplan:

Gnr 405 bnr 170 svare for 52/64 deler av kostnader

Gnr 405 bnr 46 svare for 12/64 deler av kostnader



Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 405 bnr 170 i Sandefjord kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere av gnr 405 bnr 46. Alle nåværende og fremtidige eiere

Drammen, 26.02.2024

Hjemmelshaver gbnr. 405/170:

Råstad Eiendom AS
Org.nr. 989 961 888

Anders Hagbarth Schau

Vi samtykker til tinglysning, jfr. Tinglyst urådighet.

Granly Boligutvikling AS, org nr 928 090 639

Anders Hagbarth Schau

Maren Lier Jensen

Nabolagsprofil

Tussekroken 10C - Nabolaget Vearåsen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Råstad søndre Linje 129, 130, N130	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	8 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	20 min 1.9 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	11 min 6.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	12 min 7.6 km

«Et rolig og behagelig nabolag, med kort vei til alle fasiliteter som feks. skole, skog og utmark, golfbane, butikker, flyplass og by. Veldig fint for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

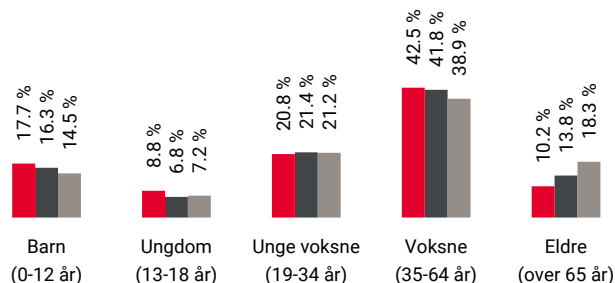
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vearåsen	1 345	500
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 2.3 km
Barnas Hus barnehage (3-5 år) 49 barn	4 min 2.7 km
Ekely barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Joker Melsomvik Søndagsåpent	19 min 1.8 km
Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



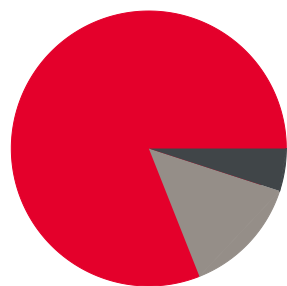
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Melsom skole	18 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
⚽ Vear idrettspark	20 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.8 km	
🚴 Sporty24 Vear	7 min	🚗
🚴 Sporty24 Stokke	7 min	🚗

Boligmasse



81% enebolig
5% rekkehus
14% annet

«Grei beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stokke Senter

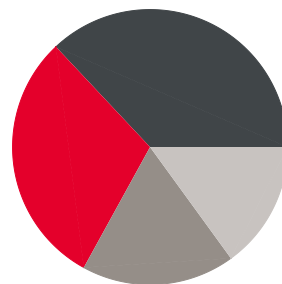
7 min 🚗



Vitusapotek Vear

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



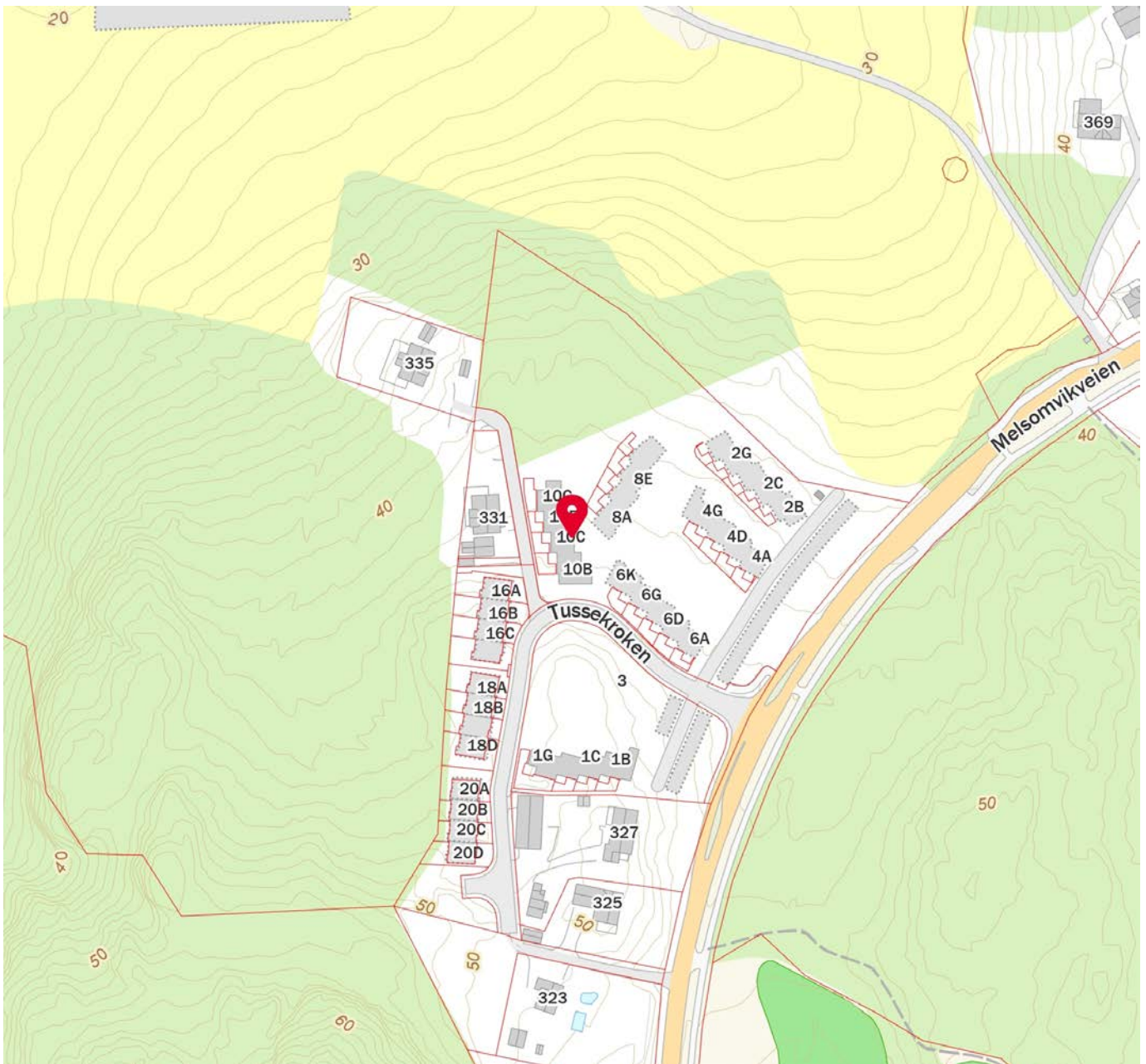
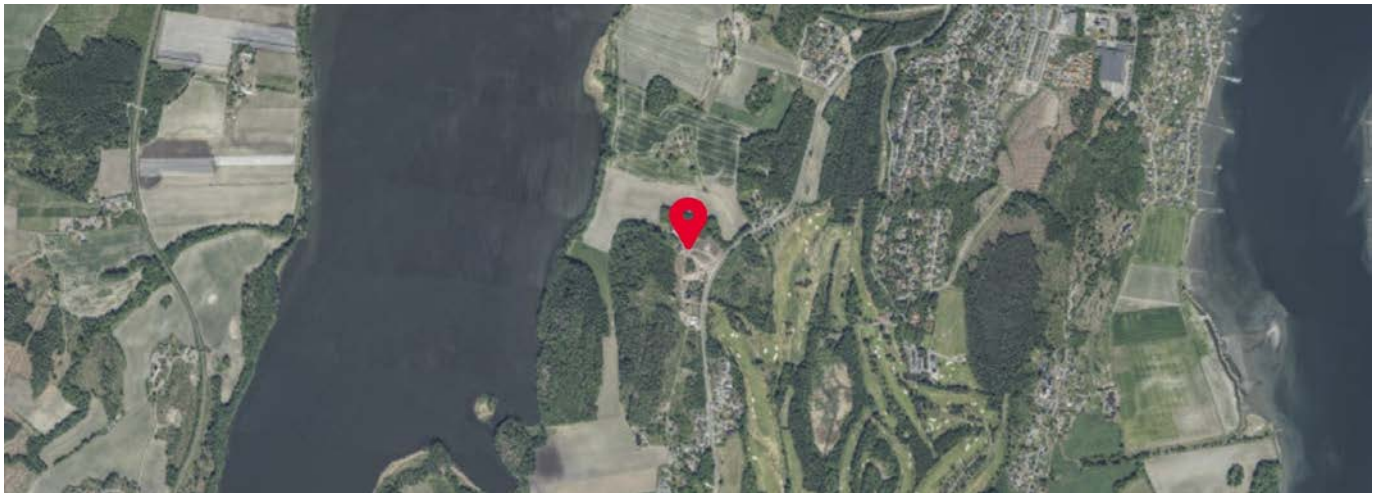
0%

43%

Vearåsen
Vear
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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: Tussekroken 10C
3159 MELSOMVIK

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