

Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK

**Sjøutsikt og solrik fritidsidyll i  
Melsomvik | Leierett til båt plass |  
Stor tomt og terrasse | 3 soverom |  
2 bad**



**aktiv.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Valdis Rut Jonsdottir

**Mobil** 921 56 438

**E-post** valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 900 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 148 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 048 890,-
<b>Selger:</b>	Eugen Leth Karin Helene Leth
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2008
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/82 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1084.7 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 409, bnr. 94
<b>Oppdragsnr.:</b>	1311260056

# Sjøutsikt og solrik fritidsidyll i Melsomvik | Leierett til båt plass | Stor tomt og terrasse

Innholdsrik fritidsbolig over to etasjer med gjennomgående god og ryddig standard, perfekt for deg som søker det gode hyttelivet nær sjøen.

I 1. etasje finner du hovedsoverom, bad, en lun og innbydende stue med plass til både sofagruppe og spisebord, samt åpen kjøkkenløsning mot spisestuen med utgang til terrasse og utestue, perfekt for lange sommerdager.

Uteområdet er romslig og solrikt, med god plass til lek, aktivitet og hyggelige sammenkomster.

I 2. etasje venter to soverom, stue, bad og balkong med utsikt mot sjøen. Eiendommen ligger 137 meter fra sjøen, med sti ned til strandlinjen, og leierett til båt plass i Brunstadsundet medfølger.

Her ligger alt til rette for ro, rekreasjon og sommerliv i vakre, sjønære omgivelser.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	26
Plantegning .....	52
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	82
Energiattest .....	88
Brunstad Sør Veilag - Vedtekter .....	93
Brunstad Sør Veilag - årsmøtereferat .....	97
Brunstad Båtforening - Vedtekter .....	104
Brunstad vann- og avløpsforening Vedtekter .....	108
Brunstad båtforening - Bryggeregler .....	114
Nabolagsprofil .....	115
Matrikelkart og -rapport .....	122
Kommunale gebyrer .....	128
Vei, vann og avløp .....	129
Planopplysninger .....	131
Eiendomsgrenser .....	133
Byggetegninger .....	142
Ferdigattest .....	148
Budskjema .....	155

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 25 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Frittstående bod

### Ikke målbare arealer

Loftsetasje.

Loftsstue 22 m<sup>2</sup> gulvareal.

Bad 7,5 m<sup>2</sup> gulvareal.

Soverom 14,8 m<sup>2</sup>

Soverom 7,2 m<sup>2</sup>

Rommene i loftsetasjen har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde. Største takhøyde er 1,86 m. Krav til målbart areal er 1,9 m over en bredde på 60 cm.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rett til bruk av felles brygge og veilag for felles vei. Brygge og veilag har årlige felleskostnader.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Romfordeling:

1. etg.

Entre 6,5 m<sup>2</sup>

Stue 23,3 m<sup>2</sup>

Kjøkken m/spiseplass 24,5 m<sup>2</sup>

Bad 5,5 m<sup>2</sup>

Soverom 8,9 m<sup>2</sup>

Loftsetasje.

Loftsstue 22 m<sup>2</sup> gulvareal.

Bad 7,5 m<sup>2</sup> gulvareal.

Soverom 14,8 m<sup>2</sup>

Soverom 7,2 m<sup>2</sup>

Rommene i loftsetasjen har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde. Største takhøyde er 1,86 m. Krav til målbart areal er 1,9 m over en bredde på 60 cm.

Fritidsbolig:

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

Lovlighet

Innglasset terrasse er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Det er derfor usikkert om tiltaket er omsøkt eller meldt til kommunen.

Tiltaket er søknadsppliktig eller meldepliktig.

Svar fra kommunen: I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 2.3.3, som gjelder for området, er det tillatt med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 130 m<sup>2</sup> på eiendommen. Hvorvidt en søknad om innglassing kan innvilges vil blant annet avhenge av om det samlede bebygde arealet holder seg innenfor denne rammen.

Bod:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1084.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen byr på en fantastisk og romslig tomt, med solrike forhold gjennom hele dagen og en vakker skog som danner en rolig og naturnær ramme i bakkant.

Den store hagen gir rikelig med boltreplass for både små og store, og innbyr til lek, avslapning og hyggelige stunder. På terrassen ligger alt til rette for gode måltider

utendørs, og når kvelden kjøler seg ned, kan du trekke inn i den lune og koselige utestuen/pergola.

Tomten er pent omkranset av beplantning og busker som skaper en naturlig avskjerming mot naboeiendommene.

I tillegg finner du et romslig bodhus delt i to, med god plass til oppbevaring av hagemøbler og annet utstyr.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en vakker og fredelig beliggenhet, med sjøen bare en liten spasertur unna. Her bor du i naturskjønne omgivelser, omgitt av skog, sjø og et landskap som inviterer til ro, rekreasjon og gode opplevelser gjennom alle årstider. Den korte avstanden til Vestfjorden gir området en helt egen kvalitet, enten du ønsker rolige dager ved vannkanten eller fine båtturer videre inn mot Brygga i Tønsberg, eller ut fjorden mot Tjøme, Veierland og flere av de vakreste perlene skjærgården har å by på.

I nærområdet finner du flere populære badeplasser, blant annet i Melsomvik, på Odden og ved Rosnesodden - perfekte for lange sommerdager med sol, bading og salt sjøluft. Innen kort kjøreavstand åpner det seg dessuten et rikt utvalg av flotte strender og badeplasser både i retning Sandefjord og Tønsberg, noe som gjør dette til et attraktivt utgangspunkt for deg som setter pris på kystliv og natur.

Veierland og Vrengensundet gir flotte muligheter for hyggelige utflukter i skjærgården. Veierland er en idyllisk, bilfri øy med fergeforbindelse fra både Tenvik og Engø, kjent for sitt rolige tempo, vakre turveier og sjarmerende serveringssteder som Dagros kafé og Villa Veierland. Vrengensundet, sundet mellom Nøtterøy og Tjøme, byr på ekte maritim sommerstemning med båtliv, bryggemiljø og populære spisesteder som 8 Glass, samt kort vei videre til flere gode restaurantopplevelser på Tjøme.

Tomten ligger i rolige og grønne omgivelser, der naturen danner en lun og harmonisk ramme rundt hverdagen. Samtidig er veien kort til det du trenger av service og tilbud. Dagligvare finner du enkelt i Melsomvik, mens både Stokke og Vear byr på et bredere utvalg av butikker og tjenester. Ønsker du ytterligere byliv, shopping og gode restaurantopplevelser, ligger både Sandefjord og Tønsberg innen behagelig kjøreavstand. Her venter sjarmerende sentrumsgater, kjøpesentre, restauranter og et levende kulturliv, særlig i sommerhalvåret når byene fylles med konserter, festivaler og hyggelige arrangementer.

For den golfinteresserte er det også verdt å merke seg at Vestfold Golfklubb ligger kun ca. 8 minutter unna med bil - et attraktivt tilbud for deg som ønsker en aktiv og innholdsrik fritid.

Beliggenheten forener det beste av to verdener, en landlig og sjønær idyll, kombinert med god tilgjengelighet til by, kommunikasjon og servicetilbud. Med ca. 1 time og 20 minutters kjøretid til Oslo, kort vei til Stokke stasjon og enkel tilgang til Sandefjord lufthavn Torp, ligger alt til rette for en fleksibel hverdag, enten du arbeider lokalt eller pendler.

Dette er et sted hvor skuldrene senkes, hvor naturen alltid er nær, og hvor hverdagen får et roligere og rikere preg - uten at du trenger å gi avkall på nærheten til byliv, opplevelser og det gode servicetilbudet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, fritidseiendommer og småhus. I nærheten ligger Oslofjord konferansesenter og strand, samt hageby småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Melsom barneskole ca. 7 minutter med bil

Melsom Videregående skole ca. 8 minutter med bil

### **Skolekrets**

Melsomvik

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport:

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 24 min

Tog: Stokke stasjon 12 min med bil (Linje RE11, RX11) 6.4 km unna

Buss: Tufte 6 min med bil (Linje 129, 130, N130) 2.3 km unna

Buss: Gihle 7 min med bil (Linje 129, 130, N130) 2.6 km unna

### **Bygningssakkyndig**

Thorbjørn Andersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

FRITIDSBOLIG - Byggeår 2008

Tilstandsrapporten viser at boligen har flere forhold vurdert til tilstandsgrad 2, noe som indikerer avvik som kan krever oppfølging og vedlikehold. Disse avvikene er

hovedsakelig knyttet til takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, innvendig trapp, varmtvannsbereder samt begge våtrom. For taket er det registrert skader i form av knekte og manglende takstein i gradrenne, noe som bør utbedres. På ytterveggene er det påvist mangelfull lufting, utilstrekkelig musetetting bak kledning, og detaljer som kan bidra til fuktopptak. Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir usikkerhet om tilstanden i deler av konstruksjonen. Innvendig er trappen brattere og har mindre inntrinn enn dagens krav. På det tekniske anlegget er det registrert at varmtvannsberederen ikke har forskriftsmessig elektrisk tilkobling etter dagens krav. Begge badene har avvik. Dette gjelder blant annet gulvets fallforhold mot sluk som ikke tilfredsstillt dagens krav, samt manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. I tillegg er det registrert forhold knyttet til ventilasjon og materialbruk i våtsoner. Samlet sett viser avvikene med tilstandsgrad 2 at flere bygningsdeler kan ha behov for observasjon, vedlikehold eller tiltak, men uten at det er registrert forhold i kategorien alvorlige avvik.

#### UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er fra byggeår. Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår. Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Hytten har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med papp plater som undertak. Det er noe blind loft i konstruksjonen. Hytten har sidehengslede vinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt. Hytten har malt isolert ytterdør. Hytten har en to-fløyet terrassedør med glassfelt og en enkel terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det en terrasse på 7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra loftsstuen. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass. Det er foliemembran som tetting på gulvet ned mot rommet i 1. etasje. Til hytten er det en 15 m<sup>2</sup> innglasset terrasse. På utsiden er det en 20 m<sup>2</sup> platting.

#### INNVENDIG

Hyttens innvendige overflater består av tregulv og fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak. I hytten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen. I hytten er det en beiset tretrapp til loftsetasjen. Hyttens innvendige dører er av type malte speildører.

#### VÅTROM

Bad 1. etg.

Bad med tilkomst fra stue. I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj. Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad i loftsetasjen Bad med tilkomst fra loftsstue. I rommet er det vaskeservant, gulvmontert wc og badekar. Rommet er ventilert med lufteventiler. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er mekanisk ventilator over platetopp

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har vann og avløpsrør i plast. Hytten er ventilert med lufteventiler. I hytten er det en 200L VV bereder. Hytten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming.  
Elektrisitet.

#### TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen eller om det er drenering er ikke kjent. Hytten er fundamentert med støpt plate. Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

På eiendommen er det en 12 m2 frittstående utebod.

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

Forhold som har fått TG2:

#### TG2

Taktekking:

Det er registrert knekte og manglende takstein i gradrennen. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og bør utbedres.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Knekte og manglende takstein i gradrennen bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skade på underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stengt for

utlufting nederst i underkant av kledning.

Kledning og vindusbelistning er på flere plasser, og ned mot dryppnese i nedkant av kledning ført helt ned til vannbrett og beslag.

Det er ikke tilstrekkelig musetetting i nedkant av kledning bak hjørnekasser.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Musetetting bør forbedres bak hjørnekasser for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag gir økt risiko for at kledning og belistning kan trekke fuktighet opp i endeveden og danne råte. Det anbefales å lage 6mm glipe mellom vannbrett/beslag og kledning.

Konsekvensen av manglende lufting og utilstrekkelig musetetting er økt risiko for råte, fuktskader og skadedyrangrep, noe som kan forkorte levetiden på kledning og veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloftet, Manglende tilkomst medfører usikkerhet om tilstanden til disse delene av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkomst til blindloftet for inspeksjon, slik at tilstanden i disse delene av takkonstruksjonen kan vurderes.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skader eller fuktproblemer, noe som kan føre til økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Innvendige trapper:

Trappen er brattere en dagens krav til trapper.

Trappen fungerer greit som hyttetrapp.

Konsekvens/tiltak: Trappen er brattere enn dagens krav noe som øker risikoen for fall i trappen.

Loft - Bad - Overflater Gulv:

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

Hovedgulv er tilnærmet flatt eller har manglende eller mindre fall til sluk en byggetidens krav.

Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Avstand er 1 cm.

Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Det er ikke synlig hvordan membran er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet. Feil utførelse og utettheter i membran kan medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Loft - Bad - Ventilasjon:

Lufteventilen er plassert i kneveggen ned mot gulvet. Dette er ikke en optimal plassering for å sikre god luftutskifting. Det anbefales at lufteventilen plasseres høyere opp mot taket i rommet for bedre ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å flytte lufteventilen høyere opp mot taket for å sikre bedre luftutskifting i rommet.

Dagens plassering kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for dårlig inneklimate og fuktskader.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Det er lukket dusjkabinett i rommet. Dette gjør at vindu og vinduskarmer ikke blir direkte utsatt for fukt.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvskinne til dusjnise hindrer lekkasjevann utenfor dusjnise å renne fritt til sluk. Konsekvens/tiltak: Gulvskinne til dusjnise bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnise. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Det er ikke synlig hvordan membran er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Feil utførelse og utettheter i membran kan medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

Radon

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i boligen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivare tatt, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

Terrasse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde terrasse 93 cm Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Innvendig trapp.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trappen er brattere og har mindre inntrinn enn dagens krav. Trapper som er bratte har større risiko for fall enn trapper som tilfredstiller dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det anbefales å ferdes forsiktig i trappen, da bratte trapper med små inntrinn øker risikoen for fall og personskade. Eventuelle tiltak for å utbedre trappen bør vurderes for å redusere denne risikoen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Ja

Utbedret av entreprenør

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Area

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak over vindfang

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

-Nei, ikke som jeg kjenner til

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

-Ja

Ny sommerstue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

-Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

-Ja

Bod

37. 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

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fjord Anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Planert hage / tomt

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

I 1. etasje finner du et romslig hovedsoverom med tilhørende bad, samt en lys og innbydende stue, spisestue og et stilrent kjøkken i åpen løsning. Her skapes en luftig og sosial atmosfære, med direkte utgang til terrasse, innglasset utestue og en stor hage som inviterer til både avslapning og hyggelige sammenkomster.

Loftet byr på en hyggelig loftstue, to gode soverom, bad med badekar og balkong over inngangspartiet, et fint sted å nyte rolige morgenstunder eller utsikten i fredelige omgivelser.

Eiendommen har i tillegg en praktisk utebod med gode oppbevaringsmuligheter.

## **Standard**

Her får du en innholdsrik og gjennomført bolig over to etasjer, med en lun, harmonisk og innbydende atmosfære som gjør det lett å kjenne seg hjemme fra første stund. Planløsningen er både praktisk og trivelig, med rom som spiller godt sammen og skaper en avslappet ramme rundt både hverdagsliv og feriedager.

I 1. etasje finner du hovedsoverom, bad og en lun og koselig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet fra Norema ligger åpent mot spisestuen og binder oppholdsrommene naturlig sammen på en sosial og innbydende måte. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til terrasse og hyggelig utestue, som raskt blir et naturlig samlingspunkt gjennom vår, sommer og tidlig høst.

Uteområdet er stort, grønt og svært innbydende, med gode solforhold og rikelig plass til både lek, aktivitet og sosiale sammenkomster. Her kan barna løpe fritt på gresset mens de voksne dekker opp til lange grillkvelder, gode måltider og sene sommerkvelder under åpen himmel. Hagen gir eiendommen en luftig og avslappet ramme, og gjør det enkelt å nyte de gode dagene ute, enten du foretrekker rolige timer i solen eller liv og latter rundt hagebordet.

I 2. etasje finner du to soverom, en koselig stue, bad med badekar og en balkong med vakker utsikt mot sjøen - et perfekt sted å starte dagen i stillhet med morgenkaffen, eller for kveldstunder med utsikt mot sjøen.

Eiendommen ligger kun 137 meter fra sjøen, med sti som leder deg ned til vannet og strandlinjen. Den korte avstanden til sjøen gir en helt egen nærhet til naturen og det gode livet ved vannet. Som en ekstra kvalitet medfølger leierett til båt plass ved flott brygge i Brunstadsundet, noe som gir enkel tilgang til skjærgården og alt det maritime området har å by på. Her ligger veien åpen for morgenbad, små båtturer i kveldssol og late sommerdager på fjorden.

Omgitt av skog og sjø får du en fredelig og naturnær ramme rundt hverdagen, samtidig som det er kort vei til det du trenger. Dagligvare og servicetilbud er lett tilgjengelig i Melsomvik, Stokke og Vear, mens både Sandefjord og Tønsberg ligger innen kort kjøreavstand med sitt gode utvalg av butikker, restauranter, byliv og hyggelige sommerarrangementer. For den aktive ligger også Vestfold Golfklubb kun få minutter unna.

Her bor du med naturen tett på og skuldrene litt lavere, samtidig som du har enkel tilgang til tog, flyplass og Oslo. Det gir en sjelden god balanse mellom fredelig beliggenhet og praktisk tilgjengelighet.

Dette er et sted hvor tiden får gå litt saktere, hvor sommerdagene føles litt lengre, og hvor det er lett å finne roen. Et sted å trekke seg tilbake, senke skuldrene og nyte livet, omgitt av sjø, natur og gode øyeblikk.

### **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.

Dersom noe av innbo og løsøre er av interesse, kan dette medfølge etter nærmere avtale.

### **Hvitevarer**

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

Hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale med selger ved salg.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ikke tilknyttet fiber. Trådløst bredbånd kan leveres av Telenor iflg. Telenors nettsider 5G med TV pakker.

Kjøper kan også sjekke ut mulighet for Starlink som også har kommet på markedet. Boligen er utstyrt med parabol på tak.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Solforhold**

Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen, med solen som følger tomten fra morgen til kveld. Morgensolen treffer fronten av boligen og beveger seg gradvis videre mot hageområdet utover dagen, noe som gir en naturlig og behagelig overgang mellom uteområdene og de ulike sonene på eiendommen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If, polisenummer

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Panelovn

Mulighet for å koble til peis i pipe

### Informasjon om strømforbruk

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

Eier opplyser at årlig forbruk er ca 8000 kwh (fritidseiendom)

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 900 000

### Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

148 890 (Omkostninger totalt)

165 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 065 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 068 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 606 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Kommunale gebyrer for inneværende år:

Renovasjonsgebyr - fritidsbolig: kr. 1 999

Vann, fast gebyr - fritidsbolig: kr 1 757,2

Vannforbruk, fritidsbolig med innlagt vann: kr 1 611,84n

Avløp, fast gebyr - fritidsbolig: kr 2 024

Avløp forbruk, fritidsbolig med innlagt vann: kr 2 053,44

Totalt (2026): kr 9 436,48

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 835 203 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr for denne boligen pr. år.

Kostnadene er fordelt som følger per år:

(Ifølge selgers informasjon)

-Brunstad Sør-Veilag: ca. kr 1100

-Brunstad Vann- og avløpsforening ca. kr 2500

-Brunstad Båtforening ca. kr 3700.

TOTALT: kr 7300 årlige medlemsutgifter.

Vedtekter og årsmøtereferat følger som vedlegg til salgsoppgaven.

-Brunstad velforening (frivillig) kr. 300 årlig

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 300

### **Velforening**

Brunstad Velforening (frivillig)

### **Vannavgift**

Kr 2 500 for år 2025

### **Informasjon om vannavgift**

Tilknytningsavgift og årlig VA gebyr til Sandefjord kommune betales av medlemmene.

Betaling innkreves av Sandefjord kommune.

Medlemmene av Brunstad Vann- og Avløpsforening har ansvar for å vedlikeholde egne stikkledningene inn til egne eiendommer på en forsvarlig måte.

Vedtekter følger som vedlegg i salgsoppgaven.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Sameiet

## Sameienavn

Brunstad

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 409, bruksnummer 94 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:

3907/409/94:

30.09.2004 - Dokumentnr: 9001124 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:409 Bnr:3

Opprinnelig dok nr 14057/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1779093 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:409 Bnr:94

01.01.2024 - Dokumentnr: 538459 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:409 Bnr:94

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.12.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Eventuell bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig, eller fra fritidsbolig til helårsbolig, er søknadspliktige tiltak.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.2008.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet ordning regulert gjennom Brunstad Vann- og Avløpsforening, som har ansvar for drift og vedlikehold av det felles vann- og avløpsnett i Brunstad hytteområde. Medlemskap, tilknytningsrett, kontingenter og øvrige vilkår er regulert i

foreningens vedtekter. Det fremgår videre at den enkelte eier selv har ansvar for vedlikehold av egne stikkledninger inn til eiendommen, mens årlig VA-gebyr til Sandefjord kommune betales av medlemmene og innkreves av kommunen. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i foreningens vedtekter.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via foreningen. Det går kommunale vann- og spillvannsledninger over eiendommen på østsiden av tomten.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen har både pliktig medlemskap i Brunstad veilag og Brunstad Vann- og avløpsforening. Selger informerer at den årlig medlemsutgiften for veilaget er ca. 1100 pr år og kr 2500 pr år for vann- og avløpsforeningen.

Vedtekter for Brunstad veilag og VA følger med i salgsoppgaven, samt årsreferater.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Id 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 313 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 337 m

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.

Delareal: 772 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: BFR

Delareal: 1 085 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv. Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. 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**

Thomas Otterbech  
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner  
thomas.otterbech@aktiv.no  
Tlf: 970 87 056

**Ansvarlig megler bistås av**

Valdis Rut Jonsdottir  
Eiendomsmeglerfullmektig  
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no  
Tlf: 921 56 438

Thomas Otterbech  
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner  
thomas.otterbech@aktiv.no  
Tlf: 970 87 056

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026















Et stilrent og lyst kjøkken fra Norema, med vakker utsikt mot hagen.















En lun loftsetasje med to soverom, bad og balkong som byr på vakker sjøutsikt.

















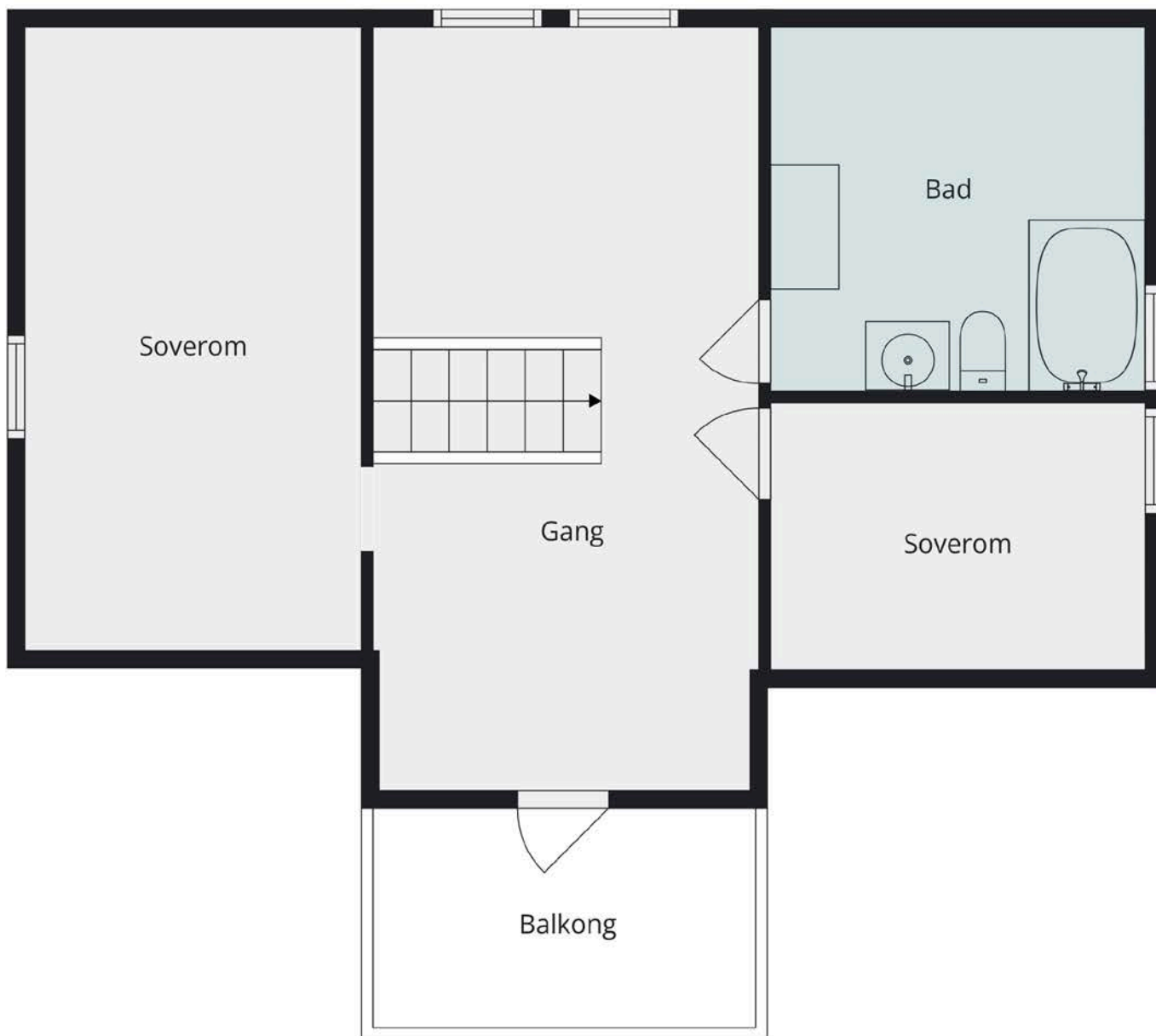












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Brunstadveien 200 , 3159 MELSOMVIK

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 409, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20641-1776

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MI3145

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



 **TAKST & EIENDOM AS**  
Takseringsgjestester og byggekvalitet

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.

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

### Rapportansvarlig

*Thorbjørn Andersen*

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Tilstandsrapporten viser at boligen har flere forhold vurdert til tilstandsgrad 2, noe som indikerer avvik som kan krever oppfølging og vedlikehold. Disse avvikene er hovedsakelig knyttet til takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, innvendig trapp, varmtvannsbereder samt begge våtrom.

For taket er det registrert skader i form av knekte og manglende takstein i gradrenne, noe som bør utbedres. På ytterveggene er det påvist mangelfull lufting, utilstrekkelig musetetting bak kledning, og detaljer som kan bidra til fuktopptak. Takkonstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir usikkerhet om tilstanden i deler av konstruksjonen.

Innvendig er trappen brattere og har mindre inntrinn enn dagens krav. På det tekniske anlegget er det registrert at varmtvannsberederen ikke har forskriftsmessig elektrisk tilkobling etter dagens krav.

Begge badene har avvik. Dette gjelder blant annet gulvets fallforhold mot sluk som ikke tilfredsstillers dagens krav, samt manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. I tillegg er det registrert forhold knyttet til ventilasjon og materialbruk i våtsoner.

Samlet sett viser avvikene med tilstandsgrad 2 at flere bygningsdeler kan ha behov for observasjon, vedlikehold eller tiltak, men uten at det er registrert forhold i kategorien alvorlige avvik.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er fra byggeår.

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

Hytten har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med papp plater som undertak. Det er noe blind loft i konstruksjonen.

Hytten har sidehengslede vinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt.

Hytten har malt isolert ytterdør.

Hytten har en to-fløyet terrassedør med glassfelt og en enkel terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det en terrasse på 7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra loftsstuen. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass. Det er foliemembran som tetting på gulvet ned mot rommet i 1. etasje.

Til hytten er det en 15 m<sup>2</sup> innglasset terrasse. På utsiden er det en 20 m<sup>2</sup> platting.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Hyttens innvendige overflater består av tregulv og fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.

I hytten er det en elementpipe. Det er ikke montert ildsted til pipen.

I hytten er det en beiset tretrapp til loftsetasjen.

Hyttens innvendige dører er av type malte speildører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj. Rommet er ventilert med lufterventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad i loftsetasjen

Bad med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med lufterventiler.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er mekanisk ventilator over platetopp

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Hytten har vann og avløpsrør i plast.

Hytten er ventilert med lufterventiler.

I hytten er det en 200L VV bereder.

Hytten har skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap med automatsikringer

Oppvarming.  
Elektrisitet.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drengsystemer er ikke synlige. Utførelsen eller om det er drenering er ikke kjent.

Hytten er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Innglasset terrasse er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Det er derfor usikkert om tiltaket er omsøkt eller meldt til kommunen.

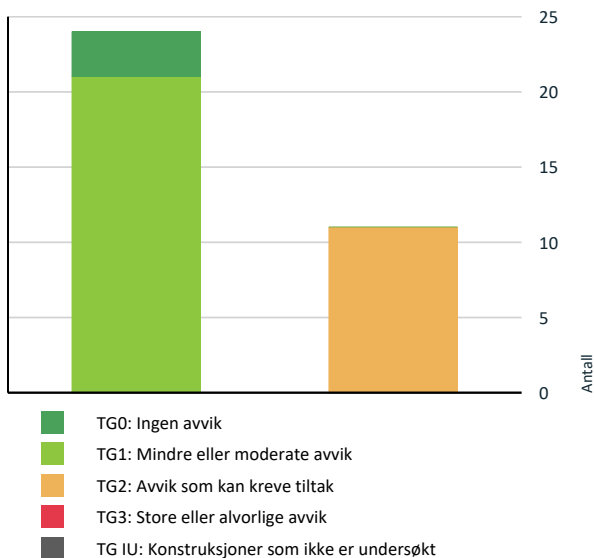
Tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig.

### Bod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Hytten holder normal standard.

**Vedlikehold**

Hytten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert knekte og manglende takstein i gradrennen. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og bør utbedres.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Knekte og manglende takstein i gradrennen bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skade på underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Knekt og manglende takstein i gradrenne

## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stengt for utlufting nederst i underkant av kldning.

Kledning og vindusbelistning er på flere plasser, og ned mot dryppnese i nedkant av kledning ført helt ned til vannbrett og beslag.

Det er ikke tilstrekkelig musetetting i nedkant av kledning bak hjørnekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Musetetting bør forbedres bak hjørnekasser for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag gir økt risiko for at kledning og belistning kan trekke fuktighet opp i endeveden og danne råte. Det anbefales å lage 6mm glippe mellom vannbrett/beslag og kledning.

Konsekvensen av manglende lufting og utilstrekkelig musetetting er økt risiko for råte, fuktskader og skadedyrangrep, noe som kan forkorte levetiden på kledning og veggkonstruksjon.



Kledning som er ført helt ned mot vannbrett



Manglende musetetting

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Hytten har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med papp plater som undertak.  
Det er noe blind loft i konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloftet, Manglende tilkomst medfører usikkerhet om tilstanden til disse delene av takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til blindloftet for inspeksjon, slik at tilstanden i disse delene av takkonstruksjonen kan vurderes.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om eventuelle skader eller fuktproblemer, noe som kan føre til økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Hytten har sidehengslede vinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hytten har malt isolert ytterdør.

## 1 TG 1 Terrassedør.

### Beskrivelse

Hytten har en to-fløyet terrassedør med glassfelt og en enkel terrassedør med glassfelt.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Til hytten er det en terrasse på 7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra loftsstuen.  
Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glass.

Det er foliemembran som tetting på gulvet ned mot rommet i 1. etasje.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon undertekking/membran og fallforhold på gulv.

## 1 TG 1 Innglasset terrasse.

### Beskrivelse

Til hytten er det en 15 m<sup>2</sup> innglasset terrasse. På utsiden er det en 20 m<sup>2</sup> platting.

# Tilstandsrapport



Innglasset terrasse.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Hyttens innvendige overflater består av tregulv og fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.



### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

I hytten er det en elementpipe.  
Det er ikke montert ildsted til pipen.

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

I hytten er det en beiset tretrapp til loftsetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er brattere enn dagens krav til trapper.  
Trappen fungerer greit som hyttetrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er brattere enn dagens krav noe som øker risikoen for fall i trappen.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hyttens innvendige dører er av type malte speildører.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

Bad med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med lufterventiler.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.



Bad Loftsetasjen

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:200. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1 cm.

### Vurdering av avvik:

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

Hovedgulv er tilnærmet flatt eller har manglende eller mindre fall til sluk en byggetidens krav.

Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Avstand er 1 cm.

Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.  
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

#### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke synlig hvordan membran er klemt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
    - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.
- Feil utførelse og utettheter i membran kan medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under badekar

## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og badekar.

## LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert med ufteventil og luftespalte i dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteventilen er plassert i kneveggen ned mot gulvet. Dette er ikke en optimal plassering for å sikre god luftutskifting. Det anbefales at luftenventilen plasseres høyere opp mot taket i rommet for bedre ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å flytte lufterventilen høyere opp mot taket for å sikre bedre luftutskifting i rommet. Dagens plassering kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og fuktskader.

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj. Rommet er ventilert med lufterventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.



Bad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flisimiterte våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

# Tilstandsrapport

TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

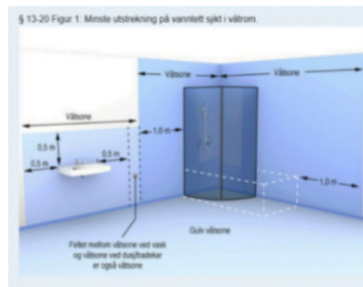
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lukket dusjkabinett i rommet. Dette gjør at vindu og vinduskarmen ikke blir direkte utsatt for fukt.



Vindu i våtsone



Skisse for våtsoner på bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:200. Dårlig lokalt fall til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvskinne til dusjnisse hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisse å renne fritt til sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvskinne til dusjnisse bør fjernes eller det bør på andre måter etableres avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisse. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

#### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke synlig hvordan membran er klemmet under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på membran sett opp mot statistisk forventet levetid for smøremembran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Feil utførelse og utettheter i membran kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett og dusj.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkken og innredning har normal bruksslitasje sett opp mot alder.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Hyttens innvendige vannrør er av plast.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte nyere vannrør med god restlevetid.



Vannfordelingsskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Hytten har avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte avløpsrør med god restlevetid.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Hytten er ventilert med lufteventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

I hytten er det en 200L VV bereder.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsbereideren via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.



200L VV bereder



Støpsel til VV bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Hytten har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming.  
Elektrisitet.

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.

**2008**

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**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringsskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Nedgravde dreningssystemer er ikke synlige. Utførelsen eller om det er drenering er ikke kjent. Om det er drenering rundt hytten er den fra byggeår og har god restlevetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Hytten er fundamentert med støpt plate.

Det er noe saltutslag på utvendig fundament. Ukjent årsak.

# Tilstandsrapport



Skjoldet og saltutslag på fundament.

## TG 0 Terrengeforhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Hyttens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

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

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

## Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det er etablert radonsperre i boligen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helseisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

## Terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyde terrasse 93 cm Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.



## Innvendig trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trappen er brattere og har mindre inntrinn en dagens krav. Trapper som er bratte har større risiko for fall en trapper som tilfredstiller dagens krav til trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å ferdes forsiktig i trappen, da bratte trapper med små inntrinn øker risikoen for fall og personskaade. Eventuelle tiltak for å utbedre trappen bør vurderes for å redusere denne risikoen.

# 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

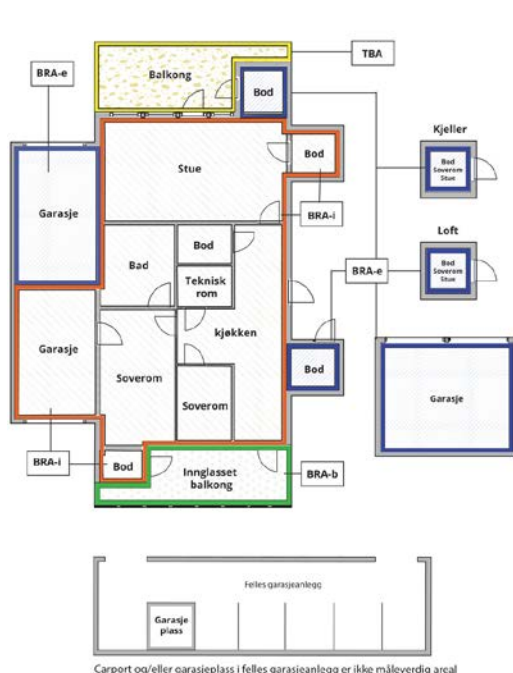
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					7
1. etasje	70			70	35
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, to soverom., bad		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod		

### Kommentar

Romfordeling:

1. etg.

Entre 6,5 m<sup>2</sup>

Stue 23,3 m<sup>2</sup>

Kjøkken m/spiseplass 24,5 m<sup>2</sup>

Bad 5,5 m<sup>2</sup>

Soverom 8,9 m<sup>2</sup>

Loftsetasje.

Loftsstue 22 m<sup>2</sup> gulvareal.

Bad 7,5 m<sup>2</sup> gulvareal.

Soverom 14,8 m<sup>2</sup>

Soverom 7,2 m<sup>2</sup>

Rommene i loftsetasjen har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde. Største takhøyde er 1,86 m.

Krav til målbart areal er 1,9 m over en bredde på 60 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innglasset terrasse er ikke tegnet inn på byggemeldte tegninger. Det er derfor usikkert om tiltaket er omsøkt eller meldt til kommunen.

Tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	409	94		0	1084.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Brunstadveien 200

### Hjemmelshaver

Leth Eugen, Leth Karin Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse og noe bolig.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Brunstadveien.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2009

**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

På eiendommen er det en 12 m2 frittstående utebod.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	
3	21.04.2026	
4	21.04.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Eugen Leth

Karin Helene Leth

---

## Boligen

Brunstadveien 200

3159 Melsomvik

3907-409/94/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utbedret av entreprenør

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Area

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak over vindfang

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. 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

24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ny sommerstue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bod

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. 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**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Fjord Anlegg

**Beskrivelse av arbeidet:** Planert hage /  
tomt

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

41. 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.



Adresse

**Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK**

Dato for energimerking  
**20.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-283958**

Bygningskategori  
**Småhus**

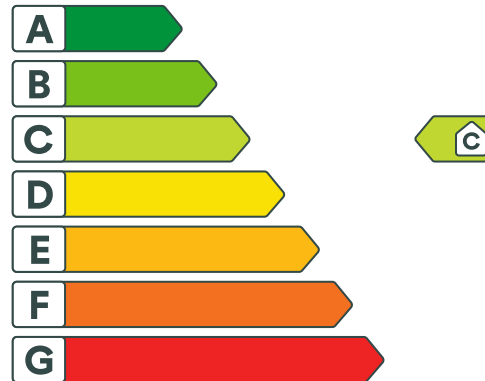
Bygningsnummer  
**21970786**

Gårdsnummer  
**409**

Bruksnummer  
**94**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2008**

Bygningstype  
**Fritidsbolig**

Bruksareal  
**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**180,61 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**181,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 722 kWh**



## Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 19: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# BRUNSTADVEIEN SØR VEILAG

## VEDTEKTER

Vedtatt 26. august 2023<sup>1</sup>

### § 1. Veilaget og veien det har ansvaret for

- (1) Brunstadveien sør veilag i Sandefjord kommune drifter Brunstadveien fra svingen ved gårdsnummer 409, bruksnummer (heretter bnr.) 88 og videre mot sør. Den nærmere avgrensningen av veien som hører til veilaget, fremgår av rodene som er beskrevet i § 7.
- (2) Brunstadveien sør veilag skal ivareta drift, vedlikehold og utbedring av veien som hører til veilaget, slik at veien er i forsvarlig og brukelig stand.
- (3) Veien er eid av Sandefjord kommune, men er etter veglova § 1 å regne som privat vei.

### § 2. Medlemskap m.v.

- (1) Enhver grunneier som benytter veien som hører til veilaget som adkomst til sin eiendom eller parkeringsplass, er pliktige medlemmer av veilaget. Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.
- (2) Til hver eiendom skal det kun være ett medlem. Ved sameie utpeker sameierne én av sameierne til å representere og forplikte sameiet, men utpekingen kan endres ved behov gjennom skriftlig melding til veilagets styre. Se § 3 sjette avsnitt bokstav e) og § 3 syvende avsnitt om henholdsvis valgbarhet og stemmerett for sameiere som ikke er utpekt til å representere sameiet. Se også § 5 femte avsnitt om delegerte oppgaver.
- (3) Plikten til å betale veiavgift knyttes til eiendommen som sådan, der plikten omfatter bruk av veien for atkomst til bebygde eiendommer langs veien eller bruk av veien grunnet annen anvendelse av en eiendom som grenser til veien. Hvis samme person eier flere eiendommer, har vedkommende samme antall stemmer på årsmøtet som antall eiendommer vedkommende betaler veiavgift for. Andre avsnitt om sameie gjelder tilsvarende.

### § 3. Årsmøtet og dets oppgaver m.v.

- (1) Årsmøtet er veilagets øverste myndighet, men årsmøtet skal utpeke et styre til å ivareta veilagets løpende virksomhet i samsvar med disse vedtektene og årsmøtets beslutninger.
- (2) Årsmøtet avholdes hvert år før juni måned.

---

<sup>1</sup> Paragrafene 7 og 8 ble revidert 25. mai 2024.

(3) Medlemmene innkalles av styret med minst tre ukers varsel ved skriftlig innkalling per e-post.

(4) Alle forslag fra medlemmene som ønskes behandlet på årsmøtet – herunder valgkomiteens innstilling – må være styret i hende senest to uker før årsmøtet.

(5) Endelig innkalling skal sendes medlemmene minst én uke før årsmøtet. Den endelige innkallingen skal angi alle sakene som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i disse sakene.

(6) Ut over innkomne forslag skal det ordinære årsmøtet behandle følgende saker:

- a) Godkjenning av styrets årsberetning.
- b) Godkjenning av foregående kalenderårs regnskap, fremlagt i revidert stand.
- c) Vedtakelse av plan for drift, vedlikehold og eventuell utbedring av veien for kommende arbeidsår, som er frem til neste årsmøte.
- d) Fastsetting av veiavgift for perioden frem til neste årsmøte i samsvar med § 6 første og andre avsnitt.
- e) Valg av:
  - Leder og øvrige medlemmer av styret, jf. § 5 første avsnitt. Valgperioden er to år.
  - Valgkomité på to medlemmer. Valgperioden er ett år.
  - To personer til innen neste års årsmøte å revidere regnskapet for inneværende kalenderår. Valgperioden er ett år.

Gjenvalg og benkeforslag på alle valgposter ovenfor er tillatt.

Valgbare til styret er medlemmer av veilaget, sameiere som ikke er utpekt etter § 2 andre avsnitt til å representere sameiet eller andre personer som hører til et medlems husstand. Valgbare som medlem av valgkomité eller til å revidere regnskapet er de samme som nevnt samt dessuten andre som deltar på vedkommende årsmøte med stemmerett, jf. syvende avsnitt.

(7) Stemmerett på årsmøtet har alle medlemmer i laget samt sameiere som ikke er utpekt etter § 2 andre avsnitt til å representere sameiet. Det kan kun være én stemmeberettiget per eiendom. Et medlem kan uten å utferdige fullmakt la seg representere av en myndig person i sin husstand.

Medlemmer og nevnte sameierepresentanter kan i tillegg til egen stemme avgi stemme med skriftlig fullmakt fra andre medlemmer i veilaget, men begrenset oppad til fem fullmakter. Fullmakter må være styret i hende før årsmøtet åpnes – enten ved et skriftlig dokument, herunder i form av e-postutskrift, eller per e-post sendt til styret.

(8) Beslutninger på årsmøtet avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har sittende styreleder dobbeltstemme, men dette gjelder ikke ved valg på person etter sjetten avsnitt bokstav e). Der skal det ved stemmelikhet foretas omvalg hvis noen kandidater har fått likt antall stemmer. Ved stemmelikhet også ved et omvalg, avgjøres utfallet ved loddtrekning.

#### **§ 4. Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det eller når minst 1/3 av medlemmene krever det. Paragraf 3 tredje og femte avsnitt gjelder tilsvarende.

#### **§ 5. Styret**

(1) Mellom årsmøtene ledes veilaget løpende av et styre valgt av årsmøtet. Styret skal bestå av leder, kasserer og ett eller to øvrige medlemmer. Styret konstituerer seg selv, men leder velges av årsmøtet.

(2) Styret forbereder og kaller inn til årsmøtene.

(3) Styret har den administrative myndighet i veilaget og besørger alle løpende forretninger, herunder de økonomiske og ved å representere veilaget utad.

(3) Styret treffer de nødvendige beslutninger og tiltak for å iverksette årsmøtets vedtak, herunder for å gjennomføre årsmøtets vedtatte årsplan for drift, vedlikehold og utbedring av veien og å kreve inn veiavgift. Dersom det er nødvendig for at veien skal være i forsvarlig og brukelig stand, har styret rett og plikt til å treffe tiltak også ut over det som er vedtatt i nevnte årsplan.

(4) Styret kan planlegge, organisere og kalle inn til dugnader for å utføre oppgaver som egner seg til slik arbeidsform. Styret kan i forbindelse med dugnader fastsette fradrag i veiavgift for dem som stiller opp på dugnad, tilpasset den enkelte dugnadens art og omfang. Fradraget inngår i beregningen av årsavgiften for det påfølgende år.

(5) Styret kan delegere til andre å løse bestemte oppgaver som ellers ligger til styret. Dette omfatter også å iverksette tiltak på de enkelte rodene. Slik delegering kan skje til ett eller flere medlemmer, til personer i et medlems husstand, til en sameier som ikke er utpekt etter § 2 andre avsnitt eller til personer i vedkommende sameiers husstand.

#### **§ 6. Veiavgiften og dens beregning**

(1) Alle medlemmer i veilaget skal betale en årlig veiavgift til dekning av utgifter veilaget har til drift, vedlikehold og utbedring av veien samt til administrasjon av laget.

(2) Bortsett fra utgifter til administrasjonen av laget, som likedeles mellom medlemmene, skal veiavgiftens størrelse fastsettes etter et fordelingssystem basert på roder, jf. § 7. De medlemmer som bruker en bestemt rode, betaler lik andel av utgiftene knyttet til denne roden. Samlet veiavgift for et medlem er avhengig av hvilke roder medlemmet er bruker av og derfor skal betale for bruken av.

(3) For å forenkle beregningen av veiavgiften, inndeles medlemmene i de brukergrupper som er angitt i § 8, basert på hvilke roder medlemmet er bruker av.

(4) Medlemmer som ikke bruker veien eller som av andre grunner ikke bør betale full veiavgift til veilaget, kan søke styret om helt eller delvis fritak fra betalingsplikten. Søknader behandles og avgjøres av styret. Reduksjon kan bare gis for inntil tre år av gangen. Dersom det er saklig grunn til det, herunder fordi medlemmet allikevel tar

veien i bruk, kan styret oppheve det vedtatte fritaket før dispensasjonsperioden er utløpt.

## § 7. Rodeinndelingen

Veien er delt inn i følgende roder:

- Rode 1: Veien fra bnr. 88 til og med innkjøringen til bnr. 107. Omfatter bnr. 107.
- Rode 2: Veien fra bnr. 107 til og med innkjøringen til bnr. 94 mot syd, men uten stikkveien fra svingen og ned til bnr. 106 i nord. Omfatter bnr. 22, 40, 41, 43, 59, 60, 61, 94 og 106.
- Rode 3: Veien fra bnr. 94 til og med krysset ved bnr. 95. Omfatter bnr. 15, 24, 26, 28, 29, 32, 35, 95 og 108.
- Rode 4: Veien fra krysset ved bnr. 95 til og med innkjøringen til bnr. 63. Omfatter bnr. 62, 63 og 96.
- Rode 5: Veien fra bnr. 63 og frem til og med innkjøringen til bnr. 65. Omfatter bnr. 39, 64, 65 og 97.

Rodeinndelingen illustreres med et kart som viser de enkelte rodene.

## § 8. De enkelte brukergruppene

Medlemmene deles inn i følgende brukergrupper:

Brukergruppe	Rode	Eier av eiendom gnr. 409 bnr.
1	1	107
2	1-2	22, 40, 41, 43, 59, 60, 61, 94 og 106
3	1-3	15, 24, 26, 28, 29, 32, 35, 95 og 108
4	1-4	62, 63 og 96
5	1-5	39, 64, 65 og 97

## § 9. Vedtektsendringer og eventuell oppløsning av veilaget

(1) Endringer av disse vedtektene kan bare finne sted på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært satt opp på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

(2) Spørsmålet om oppløsning av veilaget kan bare behandles på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Oppløsning av veilaget krever 2/3 flertall. Dersom det besluttes å oppløse laget, skal alle lagets midler overføres til den nye juridiske enheten som overtar oppgavene som ligger til veilaget etter § 1 andre avsnitt.

## **Brunstadveien sør veilag – referat fra årsmøtet 2025**

Tid: 31. mai kl 09.30 til 11.30

Sted: Melsom videregående skole

### **Saksliste**

#### **1. Valg av møteleder**

Ragnar Bredoch ble valgt.

#### **2. Valg av referent og to personer til å godkjenne referatet**

Som referent ble valgt Ragnar Bredoch, og til å godkjenne referatet ble valgt Grethe Nilsen og Knut Ivar Vestli.

#### **3. Valg av tellekorps på to personer**

Grethe Nilsen og Knut Ivar Vestli ble valgt som tellekorps.

#### **4. Ubebygde tomter – forslag fra Ragnar Bredoch**

Med henvisning til begrunnelsen inntatt i et eget vedlegg, redegjorde forslagstilleren for forslaget og forholdet til det generelt innrettede forslaget i sak 5.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

*Vedtak:*

Årsmøtet vedtar slik tolkning av vedtektene:<sup>1</sup>

1. Så lenge bnr. 64 er ubebygd, blir den med hensyn til avgiftsplikt å vurdere på lik linje med andre ubebygde eiendommer. Årsmøtet viser til vedtektene § 2 tredje avsnitt og prinsippet om at «plikten til å betale veiavgift (...) omfatter bruk av veien for atkomst til bebygde eiendommer».

---

<sup>1</sup> I tråd med forslagsstillers presisering gjaldt pkt. 3 også på *dette* årsmøtet, jf. sak 6.

I dag gjelder dette prinsippet derfor for bnr. 43 og 60 i brukergruppe 2, bnr. 108 i brukergruppe 3 (frem til den påbegynte hytta er ferdig)<sup>2</sup> og bnr. 64 i brukergruppe 5.

2. Så lenge det er samme eier av bnr. 29 og bnr 64 og denne eieren benytter rodene 4 og 5 som atkomst til bnr. 29 (med parkering på bnr. 64), skal denne eieren betale for bruk av rodene 4 og 5 – men *ikke* betale to ganger (dobbelt) for bruk av rodene 1 til 3. Denne eierens betaling knytter seg altså til bnr. 29.
3. Eier av bnr. 29 og 64 gis ikke gjennom denne merbetalingen knyttet til rodene 4 og 5 en egen stemmerett for bnr. 64 etter vedtektene § 2 tredje avsnitt. Der skal «betaler veiavgift for» bety «betaler *full* veiavgift for». Medlemmet har kun stemmerett for bnr. 29.

## 5. Forslag fra Hilde Almar-Næss:

Forslagstilleren redegjorde for forslaget og forholdet til forrige sak. Det prinsipale forslaget (bokstav a) ble enstemmig vedtatt, slik at det subsidiære forslaget (bokstav b) bortfalt.

*Vedtak:*

Årsmøtet vedtar følgende om ubebygde tomter:<sup>3</sup>

Grunneier av ubebygde tomter som ikke benyttes, skal som utgangspunkt ikke betale veiavgift eller ha stemmerett på årsmøtet. Dersom en eiendom planlegges utbygd, skal veiavgift betales det året igangsettingstillatelse foreligger og grunneier gis rett til å stemme på årsmøtet.

Dersom en grunneier som allerede er medlem i veilaget benytter egen ubebygd eiendom til parkering eller liknende skal grunneier betale veiavgift i henhold til den totale bruken av veien. Slik tilleggsatkomst gir ikke ekstra stemmerett.

## 6. Opptelling av stemmeberettigede – herunder med fullmakter

Til sammen 19/20<sup>4</sup> stemmer, fordelt slik:<sup>5</sup>

*Knut Ivar Vestli* (bnr. 97)

---

<sup>2</sup> I lys av vedtaket i sak 5 første avsnitt vil dette *ikke lenger* gjelde for bnr. 108. Grunnen er at selv om hytta her ikke er *ferdig* bygget (eier har ikke fått ferdigattest), er eier gitt *igangsettingstillatelse*. Det kan altså ses bort fra denne eiendommen i denne opplistingen.

<sup>3</sup> Også dette vedtaket er da et vedtak om *tolkning av vedtektene*.

<sup>4</sup> 20 stemmer i sak 14, jf. den ene fullmakten til Jan Sand.

<sup>5</sup> Tre stemmeberettigede hadde forfall: Nora og Jenny Bredech (bnr. 39), Turid Myhre Andersen (bnr. 63) samt Karin og Eugen Leth (bnr. 94).

*Geir Skretteberg* (fullmakt for Kari Anne Dukefos Skretteberg, bnr. 26)

*Jan Sand* hadde til sammen to/tre stemmer:

- For egen eiendom (bnr. 107)
- Fullmakt fra Odd Hasse Skjelbred (bnr. 61)
- Fullmakt fra Anett Gjone (bnr. 96) i sak 14

*Grethe Nilsen* hadde til sammen tre stemmer:

- For egen eiendom (bnr. 15)
- 
- Fullmakt fra Turid Skaug (bnr. 24)
- 
- Fullmakt fra Tor Kristian Bredoch (bnr. 28)

*Hilde Almar-Næss* hadde til sammen seks stemmer:

- For egen eiendom (bnr. 32)
- Fullmakt fra Maja Almar-Næss (bnr. 108)
- Fullmakt fra Mai-Brit Hauge Eriksen (bnr. 40)
- Fullmakt fra Øyvind og Harald Brandt (bnr. 35)
- Fullmakt fra Elisabeth Ramstad (bnr. 41)
- Fullmakt fra Olaf Brunstad (bnr. 106)

*Ragnar Bredoch* hadde til sammen seks stemmer:

- For egen eiendom (bnr. 29)
- Fullmakt fra Liv-Helen og Solfrid Korsbø (bnr. 65)
- Fullmakt fra Anlaug Nordahl (bnr. 59)
- Fullmakt fra Rolf Thorin (bnr. 62)
- Fullmakt fra Alexa Nor AS (bnr. 22)
- Fullmakt fra Lydia Vestergaard (bnr. 95)

## **7. Godkjenning av innkalling og saksliste**

Det ble truffet slikt enstemmig

*Vedtak:* Styrets innkalling og saksliste ble godkjent.

## **8. Styrets årsberetning**

Årsberetningen var vedlagt innkallingen og ble lest opp.

Årsmøtet traff slikt enstemmig

*Vedtak:* Styrets årsberetning ble tatt til orientering.

## **9. Regnskap for 2024**

Regnskapet var vedlagt innkallingen og ble redegjort for.

Årsmøtet traff slikt enstemmig

*Vedtak:* Regnskapet for 2024 ble godkjent.

## **10. Plan for vedlikehold av veien (arbeidsplan)**

Det ble vist til og lest fra vedlegget som var felles for sak 10, 11 og 12.

Saken ble drøftet. Styret opplyste om at støvbinding forutsetter at grusen er fuktig, jf. også opplysningen om dette i merknad 2 i årsberetningen (sak 8).

Den *første delen* av styrets forslag – som lød «Støvbindingen vedtatt på årsmøtet i fjor, utføres allikevel ikke» – fikk én stemme.

Det var om dette spørsmålet én stemme for følgende vedtak:

*Det nye styret bes utføre støvbindingen vedtatt på årsmøtet i fjor, når forholdene ligger til rette for det.*

Et flertall på 17 stemmer ønsket å fjerne tillegget *når forholdene ligger til rette for det.*

Et enstemmig årsmøte gikk inn for *andre del* av styrets forslag, og årsmøtet traff da slikt

*Vedtak:*

Det nye styret bes utføre støvbindingen vedtatt på årsmøtet i fjor.

Hullene i veien utbedres løpende av medlemmene selv, eventuelt ved dugnad avtalt dem imellom eller etter innkalling fra styret. Det samme gjelder for klipping av gress langs veien.

#### **11. Veiavgift frem til årsmøtet i 2026**

Også i denne saken ble det vist til og lest fra vedlegget som var felles for sak 10, 11 og 12.

Det ble truffet slikt enstemmig

*Vedtak:* Det skal ikke betales veiavgift for perioden frem til årsmøtet i 2026.

#### **12. Budsjett for 2025**

For tredje gang ble det vist til vedlegget som var felles for sak 10, 11 og 12.

Grunnet endringen i sak 10 om støvbinding, måtte det fra styret foreslåtte budsjettet justeres i form av *en ekstra utgiftspost*. Den ble satt til *kr 5 000* i lys av de priser styret hadde innhentet.

Det ble så truffet slikt enstemmig

*Vedtak:*

#### **Budsjett for 2025**

Saldo per 1. januar 2025	46 713
<u>Inntekter 2025</u>	
Veiavgift vedtatt i 2025	0
<u>Renteinntekter</u>	<u>0</u>
Sum inntekter	0
<u>Utgifter 2025</u>	
Bankkostnader	
Betalt for grusing i april	14 850
<u>Støvbinding</u>	<u>5 000</u>
Sum utgifter	14 850
Underskudd for 2025	19 850
Budsjettert saldo per 31. desember 2025	<b>26 863</b>

### **13. Forslag til vedtektsendring fra Ragnar Bredoch**

Forslagstilleren redegjorde for forslaget om å åpne for et styre på minst to personer istedenfor de gjeldende vedtektenes krav til minst tre.

Med 19 stemmer og krav til 2/3 flertall (kvalifisert flertall) var det nødvendig med 13<sup>6</sup> stemmer for at forslaget skulle bli vedtatt.

Forslaget fikk seks stemmer. Det var 13 stemmer mot.

*Vedtak:* Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

### **14. Forslag til vedtektsendring fra Kari Anne Skretteberg m.fl.**

Forslaget gjaldt en utviding av veilagets ansvarsområde og berørte §§ 7 og 8.

Saken ble grundig drøftet.

I denne saken var det 20 stemmer, jf. sak 6. Også blanke stemmer teller ved beregningen av kravet til kvalifisert flertall. Her var det derfor nødvendig med 14<sup>7</sup> stemmer for at forslaget skulle bli vedtatt.

Forslaget fikk 10 stemmer, 9 stemte mot og én stemme var blank.

*Vedtak:* Forslaget fikk ikke tilstrekkelig flertall.

### **15. Valg av styre for perioden frem til årsmøtet i 2027**

Årsmøtet traff slikt enstemmig

*Vedtak:* Hilde Almas-Næss ble valgt til styreleder; Geir Skretteberg og Turid Skaug ble valgt til styremedlemmer.

### **16. Valg av to personer til å revidere regnskapet for 2025**

Oppgaven er knyttet til regnskapet for kalenderåret 2025, som skal legges frem for årsmøtet i 2026.

Årsmøtet traff slikt enstemmig

*Vedtak:* Brit Hauge Eriksen og Øyvind Brandt ble valgt til å revidere regnskapet for 2025.

---

<sup>6</sup> 2/3 av 19 = 12 2/3 og tilsier **13**.

<sup>7</sup> 2/3 av 20 = 13 1/3 og tilsier **14**.

## 17. Eventuelt

Ingen saker ble tatt opp.

15. juni 2025<sup>8</sup>



Ragnar Bredoch

(referent)



Grete Nilsen

Grete Nilsen

(referatgodkjenner)



Knut Ivar Vestli

Knut Ivar Vestli

(referatgodkjenner)

---

<sup>8</sup> Referat ferdigstilt og godkjent per e-post. Underskrifter påført senere.

## **Vedtekter for Brunstad**

### **Båtforening vedtatt**

#### **Årsmøtet 2024**

##### **§ 1 Navn og formål**

§ 1.1 Foreningens navn er Brunstad Båtforening, og dens initialer er B.B.

§ 1.2. Foreningens formål er å drifte og vedlikeholde Brunstad Båtforenings bryggeanlegg på en god og økonomisk forsvarlig måte, samt å legge til rette for enkel bruk for medlemmene. For å oppnå dette vil foreningen samarbeide lokalt og regionalt med andre aktører så som kommunen, andre foreninger og kommersielle aktører. Samarbeidet kan også omfatte andre felles oppgaver der det er naturlig. Båtforeningen er organisert som ideell forening.

##### **§ 2 Medlemskap**

§ 2.1 Som medlem kan styret oppta enhver eier av fritidsbolig eller bebyggbar tomt med eget bruksnummer/seksjon på Brunstad, forutsatt at vedkommende støtter båtforeningens formål. Styret kan i den utstrekning det er plass og gode grunner tilsier det, oppta andre medlemmer innen Stokke kommune.

§ 2.2 Med Brunstad menes fastlandet avgrenset mot Melsom i sør og vest og krysset Brunstadveien/Skjærnesveien mot nord.

§ 2.3 Også der ett og samme bruksnummer/seksjon er eid i sameie, kan det kun være ett medlem per bruksnummer, uten at dette gjør innskrenkninger i rettighetene til bruksnummeret hvis det til bruksnummeret er knyttet mer enn én rettighet. Et medlem av et bruksnummer/seksjon som er eid i sameie, kan la seg representere på årsmøtet av en annen sameier som ikke selv er medlem, uten at fullmakt er påkrevet.

§ 2.4 Styret kan før det enkelte årsmøte sette en frist for innmelding i foreningen for at nye medlemmer skal ha stemmerett og være valgbare på det kommende årsmøte. Fristen skal ikke være mindre enn fire uker før det aktuelle årsmøtet.

§ 2.5 Medlemskapet følger kalenderåret.

Medlemmene plikter til enhver tid å gi kasserer riktig adresse, telefonnummer og epostadresse.

§ 2.6 Ved brudd på foreningens vedtekter, bryggeregler eller lignende kan styret – etter forutgående skriftlig advarsel – ekskludere medlemmet for en periode på inntil 3 år. Eksklusjonens gyldighet kan innklages for i henhold til gjeldende frister for saker for årsmøtet.

##### **§ 3 Bryggeplass/Andelsbevis**

§ 3.1 Bryggeplass betinges av gyldig medlemskap og tildeles i utgangspunktet etter medlemsansiennitet. Styret utsteder andelsbevis på tildelingen.

§ 3. 2 Eventuelt ledige båtplasser skal administreres av styret og kan kortidsutleies etter nærmere bestemmelser.

#### **§ 4 Medlemskontingent/plassavgift**

§ 4.1 Medlemskontingent/plassavgift følger kalenderåret, og forfaller til betaling 1. februar. Avgiften gjelder per båtplass. Medlemmer som ikke har båtplass skal kun betale medlemskontingent. Hvis medlemskontingent og plassavgift ikke er betalt innen 1. mars etter puring, mister man sine medlemsrettigheter og båtplass det aktuelle år. Purregebyr fastsettes av styret.

§ 4.2 Medlemskontingent og plassavgift for påfølgende år vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

#### **§ 4.3:Foreningens kapital**

Kapitaloverskudd fra medlemskontingent/plassavgift fratrukket faste kostnader avsettes i vedlikeholdsfond. Styret kan plassere midlene i vedlikeholdsfondet i verdipapirprodukter. Årsmøtet vedtar hvor stor andel av vedlikeholdsfondet som kan plasseres i verdipapirer. Styret kan ikke investere mer av fondet i verdipapirer enn årsmøtet har bestemt man kan velge å ha en lavere andel enn den vedtatte øvre grense.

Avsatte midler disponeres av styret. Bruk av avsatte midler skal legges frem for årsmøtet.

Avsatte midler kan kun benyttes til:

- Fornyning av anlegg som følge av aldring/slitasje.
- Skade på anlegg som ikke dekkes av forsikring, skadevolder eller andre offentlige eller private tilskudd.

#### **§ 5 Foreningens organer**

§ 5.1 Brunstad Båtforenings organer er:

- 1) Årsmøtet
- 2) Styret
- 3) Eventuelle faste komiteer.

#### **§ 6 Årsmøtet**

§ 6.1 Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og avholdes hvert år innen september måneds utgang. Medlemmene innkalles med minst fire ukers varsel ved avertissement eller skriftlig innkalling sendt hvert enkelt medlem. Som skriftlig innkalling regnes også innkalling pr e-post. Beslutningsdyktig er ethvert lovlig innkalt årsmøte.

§ 6.2 Forslag fra medlemmene som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest to uker før årsmøtet. Dette gjelder også valgkomiteens innstilling, slik at styret kan ta denne med i sin utsendelse av sakspapirene til årsmøtet.

§ 6.3 Endelig innkalling med dagsorden skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

§ 6.4 Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- 1a) Valg av møteleder.
- b) Valg av referent.
- c) Valg av to personer til å underskrive protokollen.
- d) Tellekorps på personer.
- 2) Styrets årsberetning.
- 3) Regnskap
- 4) Fastsettelse av neste års medlemskontingent og plassavgift, samt eventuelt andre avgifter.
- 5) Eventuelle vedtektsendringer.
- 6) Innkomne forslag.
- 7) Foreta valg på:
  - a) Inntil syv medlemmer til styret. Styret konstituerer seg selv og skal bestå av leder, nestleder, kasserer og to til fire styremedlemmer. Valgperioden er to år.
  - b) Valgkomité på to medlemmer. Valgperioden er ett år.

Gjenvalg og benkeforslag på alle valgposter er tillatt.

§ 6.5 Valg og beslutninger i § 6.4 avgjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Dette gjelder ikke ved valg på person hvor det ved stemmelikhet foretas omvalg for de to kandidatene. Ved stemmelikhet også her fastsettes utfallet med loddtrekning mellom de to.

§ 6.6 Stemmerett på årsmøtet har alle medlemmer i foreningen. Medlemmer kan avgi stemmer med inntil fem fullmakter i tillegg til egen stemme. Skriftlig fullmakt leveres styret før valg. Husstandsmedlemmer kan uten fullmakt representere et medlem i båtforeningen.

## **§ 7 Styret**

§ 7.1 Brunstad Båtforening ledes av et styre bestående av leder, nestleder, kasserer, og dertil mellom to og fire styremedlemmer. Disse velges av årsmøtet.

§ 7.2 Styret har den administrative myndighet, representerer foreningen utad, besørger alle løpende forretninger, sammenkaller til møter og ivaretar foreningens økonomi og dens tarv for øvrig.

§ 7.3 Styret utarbeider forslag til bryggeregler og eventuelle endringer når dette finnes nødvendig. Bryggereglene skal være i henhold til friluftslovens regler, samt vedtatt reguleringsplan og leieforhold med kommunen. Bryggereglene og endringer av disse skal godkjennes av årsmøtet.

§ 7.4 Styret oppnevner de komiteer som er nødvendig for å løse bestemte oppgaver, med mindre disse velges av årsmøtet.

§ 7.5 Styret bestemmer – i samarbeid med de aktuelle komiteer – når og hvor de forskjellige arrangementer i foreningens regi skal holdes.

§ 7.6 Styret holder møter så ofte det finner det nødvendig og skal fremlegge for det ordinære årsmøtet beretning om foreningens virksomhet og et godkjent regnskap for det foregående kalenderår.

§ 7.7 Styret fører møteprotokoll fra styremøtene. Protokollen skal inneholde alle vedtak.

§ 7.8 Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og minst to styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 7.9 Komiteene skal innen den frist styret fastsetter, sende sin årlige rapport til styret som tar rapportene med i sin årsberetning.

## **§ 8 Ekstraordinært årsmøte**

§ 8.1 Styret kan, når det finner det nødvendig – og skal når minst 1/3 av medlemmene forlanger det – med skriftlig redegjørelse for hvilke saker som ønskes behandlet, innkalle til ekstraordinært årsmøte. Innkalling skjer med minst to ukers varsel og med opplysninger om hvilke saker som står på dagsordenen.

## **§ 9 Diverse**

§ 9.1 Innmelding eller utmelding av en krets, et forbund eller sammenslutning med en annen forening, må behandles på årsmøtet og kan bare vedtas med 2/3 flertall.

§ 9.2 Forslag til endring av eller tillegg til disse vedtekter, forelegges årsmøtet gjennom styret innen den frist som er nevnt i § 6.2. Vedtak må fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 9.3 Brunstad Båtforenings vedtekter samt senere endringer skal godkjennes av Stokke kommune.

§ 9.4 Oppløsning av Brunstad Båtforening kan kun skje ved vedtak på ordinært årsmøte etter at saken har vært utsendt medlemmene sammen med innkallingen. Vedtak om oppløsning må ha 2/3 flertall.

# BRUNSTAD VANN- OG AVLØPSFORENING

## VEDTEKTER

Sist endret på årsmøtet 27. juli 2024

### § 1. Foreningens navn

Foreningens navn er Brunstad Vann- og Avløpsforening, og dets initialer er B.V.A.

### § 2. Formål

Foreningens formål er å drifte og vedlikeholde felles vann og avløpsnett i Brunstad hytteområde samt mottak av avløpsvann fra Verjø på en sikker og økonomisk forsvarlig måte.

For å oppnå dette vil foreningen samarbeide lokalt og regionalt med andre aktører så som kommunen, Brunstadstiftelsen, andre foreninger og kommersielle aktører.

Brunstad Vann- og Avløpsforening drifter og vedlikeholder følgende ledningsnett:

1. Åkerledningen (A): Ledningen fra kummen i eiendomsgrensen til Brunstadstiftelsen over åkeren frem til og med kummen ved Sandefjord kommunes servicebygg på Stranda.
2. Bakkeledningen (VA): Starter fra kummen ved Sandefjord kommunes servicebygg og følge bakken opp til kummen ved felles postkassestativ på Josefineberget.
3. Skogsledningen (VA): Starter i kummen ved postkassestativet på Josefineberget og går sørover inn til enden av Brunstadveien.
4. Strandledningen (VA): Starter i kummen ved servicebygget til Sandefjord kommune over Stranda frem til gnr. 409 brn. 61.
5. Gammel vannledning (V) fra vannkummen på Josefineberget til kum ved eiendom gnr.409 bnr. 95.

### § 3. Medlemskap

§ 3.1 Som medlem kan styret oppta enhver eier av hytte eller bebyggbar tomt regulert til fritidsbolig med eget bruksnummer eller seksjonsnummer i Brunstad hytteområde, forutsatt at vedkommende støtter vann og avløpsforeningens formål. En og samme eiendom kan bare ha ett medlem i foreningen, slik at ved sameie må sameierne utpeke ett felles medlem. Tilknytning til vann og avløpsnett er styrt av kapasitet. Det kan maksimalt tilknyttes 45 selvstendige hytter eller boenheter til avløpsnett. Avtalen med Brunstadstiftelsen om mottak av avløpsvann forutsetter at to – 2 – tilknytningsrettigheter er reservert hytter på Verjø. Et medlem som har flere eiendommer, regnes som ett medlem i henhold til betaling av årlig grunnkontingent etter § 5.2 tredje setning og ved stemmerett etter § 6.6, jf. § 6.5. Den delen av medlemskontingenten som etter § 5.2 tredje setning gjelder drift- og vedlikehold, knyttes til antall eiendommer medlemmet eier.

§ 3.2 Med Brunstad hytteområde menes hytteområdet sør for Oslofjord Conference Center.

§ 3.3 Medlemskapet følger kalenderåret. Medlemmene plikter til enhver tid å gi kasserer riktig adresse, telefonnummer og e-postadresse.

§ 3.4 Tilknytningsavgift og årlig VA gebyr til Sandefjord kommune betales av medlemmene. Betaling innkreves av Sandefjord kommune.

§ 3.5 Medlemmene av Brunstad Vann- og Avløpsforening har ansvar for å vedlikeholde egne stikkledninger inn til egne eiendommer på en forsvarlig måte. Medlem(mer) med hytte på Verjø er ansvarlig for sjøledningen over til Verjø.

#### **§ 4. Tilknytningsrett**

§ 4.1 Tilknytningsrett betinges av gyldig medlemskap og tildeles utgangspunktet etter medlemsansiennitet. Medlemmer som allerede har ubenyttet tilknytningsrett til vann eller vann og avløp, skal varsle styret når de ønsker å benytte seg av sin tilknytningsrett. I dette varslet skal det vedlegges en beskrivelse av tilknytningspunkt og antatt tidspunkt for tilknytning.

§ 4.2 Styret forvalter et medlemsregister som dokumenterer tilknytningsretten(e) til det enkelte medlem. Brunstad Vann- og Avløpsforening har tre typer tilknytningsretter:

1. Vann.
2. Avløp.
3. Vann og avløp.

§ 4.3 Søknad om medlemskap og/eller tilknytning til Brunstad Vann- og Avløpsforenings ledningsnett skal sendes styret. Søker skal i sin søknad beskrive hvor og hvordan tilknytningen er planlagt. Beskrivelsen skal inneholde lokalisering av ønsket tilkoblingspunkt, nødvendige tegninger, hvis aktuelt samtykke til å tilknytte seg private stikkledninger, godkjenning for å legge avløpsrør mellom egen tomtegrense og tilkoblingspunkt og fremdriftsplan for arbeidene. Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendige godkjenninger.

§ 4.4 Styret skal behandle og tilrettelegge søknader om tilknytning, som endelig besluttet av årsmøtet. Dersom det er nødvendig å søke faglig bistand for å vurdere søknaden, skal påløpte kostnader dekkes av søkeren.

En tilknytningsrett gir medlemmet rett til å tilknytte én eiendom med én hytte med én boenhet til vann og/eller avløp. Dersom medlemmet selger eiendommen, overføres medlemskapet og tilknytningsrettene til ny eier. Styret skal underrettes om at eiendommen er solgt og kontaktinformasjon til ny eier.

§ 4.5 Tildeling skal følge ansenitet på søknadstidspunktet hvis det er flere søkere enn antall plasser eller kapasitet.

§ 4.6 Medlemmer som får godkjent søknad om tilknytning, vil bli gitt følgende tidsfrister for å gjennomføre tilknytningen til vann og/eller avløp:

- Eksisterende hytte – ett år regnet fra tilbud om tilknytning.
- Tomt regulert til fritidsbolig (hytte) – tre år innvilges på vilkår, begge knyttet til tidsfrister:
  - Det fremmes formell *byggesøknad* innen seks måneder fra tilbuds dato. Styret skal varsles om utfallet av byggesøknaden.
  - Tilknytning skal være gjennomført innen tre år fra tilbudsdato.
- Tidsfristene er satt for at medlemmer som får tilbud om tilknytning, ikke skal legge beslag på en tilknytningsrett i urimelig tid uten å benytte seg av denne.

§ 4.7 Medlemmer som ikke overholder tidsfristene beskrevet i § 4.6, mister sin tilknytningsrett hvis medlemmet ikke har søkt om og fått forlenget tidsfrist. Medlemmet kan etter dette søke på nytt og få søknaden behandlet på lik linje med andre medlemmer.

## § 5. Medlemskontingent, drifts- og vedlikeholdskostnader og tilknytningsavgift

§ 5.1 Alle medlemmer i Brunstad Vann- og Avløpsforening skal betale en årlig medlemskontingent som vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 5.2 Medlemskontingent følger kalenderåret og forfaller til betaling 1. september. Nye medlemmer skal betale full års kontingent uavhengig av innmeldingstidspunkt. Kontingenten består av en grunnkontingent som alle medlemmene betaler og et drifts- og vedlikeholdselement som er beregnet ut fra hvilke tilknytningsretter medlemmet har. Medlemmer som har ubenyttede tilknytningsretter, skal betale drifts- og vedlikeholdselementet for sine tilknytningsretter. Kontingentenes størrelse skal reflektere budsjetterte kostnader og behov for å bygge opp kapitalreserver. Medlemmer tilknyttet eller med tilknytningsrett til avløp skal også betale for pumping av avløpsvann gjennom Brunstadstiftelsens avløpssystem.

Kategori.	Beskrivelse.	Grunnkontingent.	Drift og vedlikehold vannledninger.	Drift og vedlikehold avløpsledninger.	Avgift til Brunstadstiftelsen for pumping av avløpsvann.
1	Medlem	x			
2	Medlem vann	x	x		
3	Medlem avløp	x		x	x
4	Medlem avløp Verjøl	x		25%	x
5	Medlem vann og avløp	x	x	x	x

### § 5.3 Særlige bestemmelser for medlemmer på Verjø

Medlemmer fra Verjø skal betale 25 % av kontingenten for ordinært vedlikehold slik som det kommer frem av tabell i § 5.2. Dersom Brunstad Vann- og Avløpsforening må pålegge medlemmene en ekstraordinær kontingent/innbetaling, skal medlemmene fra Verjø kun være med å dekke sin forholdsmessige andel av ekstraordinære vedlikeholdstiltak og nødvendige oppgraderinger av Åkerledningen, jf. § 2, samt sin forholdsmessige andel av eventuelle kostnader som foreningen må betale for omlegging av avløpsrør på Brunstadstiftelsens eiendom.

### § 5.4 Tilknytningsavgift

Nye og eksisterende medlemmer som ikke er tilknyttet vann og/eller avløp, skal betale en tilknytningsavgift. Beløpet som skal betales for tilknytning, blir besluttet av årsmøtet. Tilknytningsavgiften skal betales etter at tilknytningen har funnet sted. Tilknytningsavgiften som skal betales, er beløpet årsmøtet har besluttet for aktuelt tilknytningsår.

Kategori	Tilknytningsavgift.	Merknad
Medlemmer vann 1991.	Nok 1035	Forutsetter tilknytning til vannledningen som ble anlagt i 1991. Dersom medlemmet ønsker en annen tilknytningsløsning, innrømmes det en rabatt på 20 % av tilknytningsavgift på vann. Tilknytningsrett for vann fra 1991 vil da bli slettet. Dette forutsetter at dette er forsvarlig med hensyn til kapasitet og fremtidig utnyttelse av ledningsnett.
Medlem vann og avløp Brunstad 2003 ubenyttet tilknytningsrett.	0	
Tilknytning vann.	Beslattes på årsmøtet	
Tilknytning avløp.	Beslattes på årsmøtet.	
Tilknytning avløp Verjø	25% av tilknytningsavgift avløp	

§ 5.5 Foreningskontoen for Brunstad Vann- og Avløpsforening er en felles foreningskonto for drift av både vann- og avløpsnett. Beløpet på foreningskontoen skal være tilstrekkelig til å dekke løpende kostnader og uforutsette kostnader så som uplanlagt vedlikehold eller akutte utbedringsbehov i en budsjettperiode som er fra et årsmøte til det neste. Foreningen skal også ha en felles konto hvor det skal avsettes midler til fremtidige oppgraderingsbehov og akutte behov for utbedringer for å sikre

medlemmene vann og avløp. Styret har fullmakt til å benytte midler fra denne kontoen til å dekke uforutsette kostnader.

## **§ 6. Foreningens organer**

Brunstad Vann og Avløpsforenings organer er:

1. Årsmøtet.
2. Styret.
3. Eventuelle faste komiteer.

## **§ 7. Årsmøtet**

§ 7.1 Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og avholdes annet hvert år innen juli månedens utgang. Medlemmene innkalles med minst fire ukers varsel ved skriftlig innkalling sendt hvert enkelt medlem. Som skriftlig innkalling regnes også innkalling per e-post. Beslutningsdyktig er ethvert lovlig innkalt årsmøte.

§ 7.2 Forslag fra medlemmene som ønskes behandlet på årsmøtet, må være styret i hende senest to uker før årsmøtet. Dette gjelder også valgkomiteens innstilling, slik at styret kan ta denne med i sin utsendelse av sakspapirene til årsmøtet.

§ 7.3 Endelig innkalling med dagsorden skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

§ 7.4 Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Valg av møteleder.
2. Valg av referent.
3. Valg av to personer til å underskrive protokollen.
4. Tellekorps.
5. Styrets årsberetning.
6. Regnskap, fremlagt i revidert stand, drift og langtidsbudsjett. Regnskapet følger kalenderåret.
7. Fastsettelse av neste års medlemskontingent, jf. tabell i § 5.2.
8. Eventuelle vedtektsendringer.
9. Innkomne forslag.
10. Foreta valg på:
  - a. Inntil tre medlemmer til styret. Styret skal bestå av leder, kasserer og styremedlem, jf. § 9.1. Styret konstituerer seg selv, men leder velges av årsmøtet. Valgperioden er to år.
  - b. Valgkomité på to medlemmer. Valgperioden er to år.
  - c. To personer til å godkjenne regnskapet. Valgperioden er to år.Gjenvalg og benkeforslag på alle valgposter er tillatt.

§ 7.5 Valg og beslutninger i § 7.4 avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har sittende styreleder dobbeltstemme, men dette gjelder ikke ved valg på person hvor det ved stemmelikhet skal foretas omvalg for de to kandidatene. Ved stemmelikhet også her fastsettes utfallet med loddtrekning mellom de to.

§ 7.6 Stemmerett på årsmøtet har alle medlemmer i foreningen. Medlemmer kan i tillegg til egen stemme avgi stemmer med inntil fem fullmakter. Skriftlig fullmakt leveres styret før valg. Husstandsmedlemmer kan uten fullmakt representere et medlem.

## **§ 8. Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

## **§ 9. Styret**

§ 9.1 Brunstad Vann- og Avløpsforening ledes av et styre på tre medlemmer, bestående av leder, kasserer og styremedlem. Kasserer eller styremedlem skal i tillegg bekle rollen som nestleder. Samtlige velges av årsmøtet. Se også § 7.4 nr. 10 bokstav a.

§ 9.2 Styret skal årlig motta en årlig godtgjørelse som fastsettes av årsmøtet.

§ 9.3 Styret har den administrative myndighet, representerer foreningen utad, besørger alle løpende forretninger, sammenkaller til møter og ivaretar foreningens økonomi, drift og vedlikehold.

§ 9.4 Styret oppnevner de komiteer som er nødvendig for å løse bestemte oppgaver, med mindre disse velges av årsmøtet.

§ 9.5 Styret bestemmer – i samarbeid med de aktuelle komiteer – når og hvor de forskjellige arrangementer i foreningens regi skal holdes.

## **§ 10. Signaturrett**

Styreleder, nestleder og kasserer har signaturrett. Disse kan sammen forplikte foreningen.

## **§ 11. Vedtektsendringer**

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

## **§ 12. Oppløsning**

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall. Dersom det besluttet å oppløse foreningen skal alle lagets midler overføres til en ny juridisk enhet som overtar oppgavene som er beskrevet i § 2 om foreningens formål.

# **Brunstad Båtforening**

## **BRYGGEREGLER**

Vedtatt xx.xx.xx revidert 21.4.2018

### **1. Hensikten med reglene**

Brunstad båtforenings brygge skal være en hyggelig brygge hvor alle skal føle seg velkomne. Ta hensyn!

### **2. Forsikring**

Alle medlemmer og leiere av båtplass er pålagt å ansvarsforsikre den til enhver tid benyttede båt. Båtforeningen kan kreve framvist kvittering for slik forsikring.

### **3. Mobilnummer på båten**

Medlemmer og gjestebåter anmodes om å ha et godt synlig mobiltelefonnummer på/i båten slik at eier kan kontaktes ved behov.

### **4. Båtplassen**

Båsene har et innvendig lysmål på 2,9 meter. Maks lengde på båt er 7,5 meter, de ytterste plassene på bølgebryter har en maks lengde 5 meter. Båter fortøyes forsvarlig med gummidempere og fendres godt slik at brygga eller andre båter kan skades. Båt og alle fortøyninger skal fjernes før vintersesongen. Man kan etter avtale med nabo endre bredden på egen båtplass ved å flytte bommene.

### **5. Gjesteplasser**

Det er 3 gjesteplasser på sørsida av brygga. Gjester er velkomne til å benytte brygga når værforholdene tillater det. Gjestebåter fortøyes og fendres godt slik at brygge og andre båter ikke skades.

### **6. Overnatting**

Gjester er velkomne til å overnatte maks to sammenhengende netter på gjesteplass eller fast plass mot å vipse kr 150 per gang til båtforeningens kontonr.....

### **7. Hold det ryddig**

Sykler, bord og stoler skal ikke brukes eller lagres på brygga. Heller ikke båtutstyr og verktøy osv. skal lagres eller hensettes på brygga. Bryggeanlegget skal holdes fri for søppel, avfall etter fising, oljesøl og annen forurensning.

### **8. Møter og samlinger på brygga**

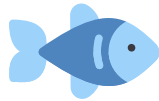
*Sammenkomster som har karakter av å være organisert, involverer mange eller gjentas skal ikke arrangeres på eller fra brygga.*

# Nabolagsprofil

Brunstadveien 200

## Avstand til sjø

137 m



## Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min	🚗
🚆 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	12 min	🚗
6.4 km		
🚆 Tufte Linje 129, 130, N130	6 min	🚗
2.3 km		
🚆 Gihle Linje 129, 130, N130	7 min	🚗
2.6 km		

## Avstand til byer

Tønsberg	20 min	🚗
Skien	1 t 2 min	🚗
Oslo	1 t 24 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Gjennestad, Norway	17 min	🚗
🚗 Recharge Gjennestad Hagesenter	17 min	🚗

## Havner i området

- Solnes Gjestehavn
- Teie Båthavn



## Aktiviteter

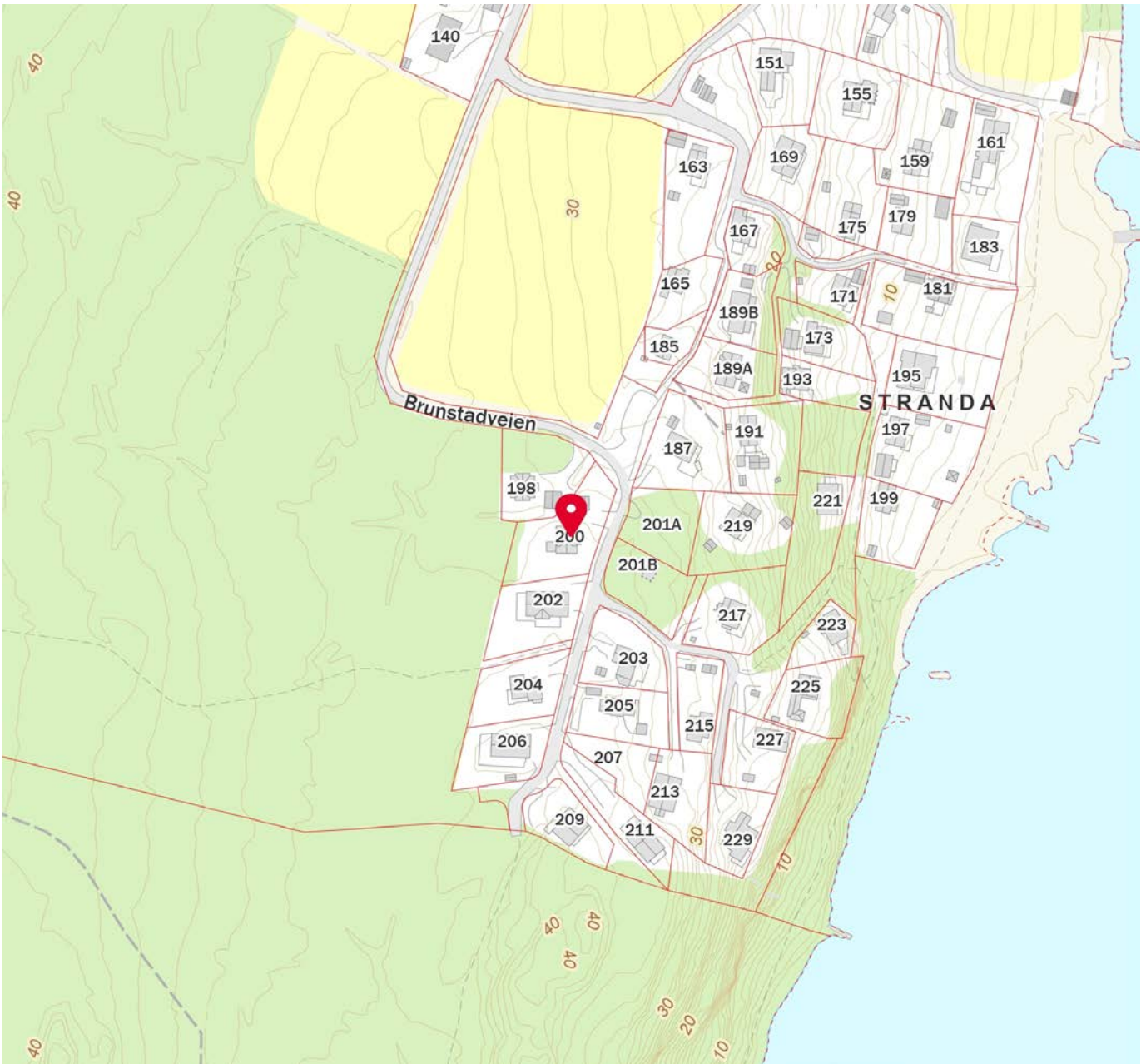
Melsomvik badeplass	25 min	🚶
Rossnesodden badeplass	6 min	🚗
Sandodden badeplass	8 min	🚗
Storevar badeplass	13 min	🚗
Jarlsberg Travbane	15 min	🚗
Smørberg badeplass	16 min	🚗
Tønsberg Ishall	17 min	🚗
Bogen badeplass	18 min	🚗

## Sport

🏀 Melsom vgs: Gymsal Aktivitetshall	16 min	🚶
1.4 km		
🏀 Melsom skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗
3 km		
🏊 Sporty24 Stokke	12 min	🚗
🏊 Sporty24 Vear	13 min	🚗

## Dagligvare

Joker Melsomvik Søndagsåpent	7 min	🚗
3 km		
Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	11 min	🚗
5.6 km		



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Foto: Lars Kristian Grøv



# Melsomvik

## Plassane, Smedodden og Sandbånn

Flott tur og badeområde i Melsomvik i Stokke.

Flere flotte naturlige sandstrender og litt svaberg. Ypperlig sted for piknik og bading en fin sommerdag.

Området har fått en betydelig oppgradering våren 2015 - bl. a. med et flott stupetårn (5 meter) på Smedodden.

Badestrendene kan tilby fine sandstrender, grasslette, ballbane, sanvollyballbane og toalettanlegg.

I kort nærhet finner man også kyststien og aktivitetsbane. Parkering i Melsomvik og på Melsom videregående skole.

Et praktisk strandområdet for barnefamilier og de som liker og være ekstra aktive

Bilde av stupetårn er fra Facebooksiden til velforeningen.

Kilder: [https://www.oslofjorden.com/badesteder/vesfold/melsomvik\\_badeplass\\_stokke.html](https://www.oslofjorden.com/badesteder/vesfold/melsomvik_badeplass_stokke.html)

# Storevar



Badeplass fasiliteter -  
badeinfo  
Sandstrand

Liten gressbakke

Stupetårn

Benker

Toalett

Kyststi

Liten sandstrand med tøft stupetårn. Kyststien i Stokke går forbi badeplassen.

Beliggenhet: Storevar, Sandefjord kommune, Vestfold.

Adkomst: Kjør ned Strandliveien til parkeringsplassen.

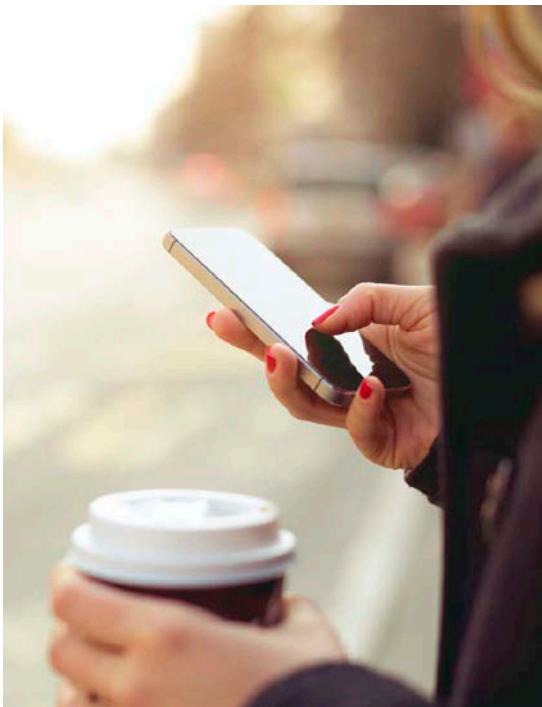
Parkering: Stor parkeringsplass rett ved badeplassen

Bilde og tekst hentet fra:  
[https://www.oslofjorden.com/badesteder/vestfold/storevar\\_badeplass\\_stokke.html](https://www.oslofjorden.com/badesteder/vestfold/storevar_badeplass_stokke.html)

# Stokke Sentrum



I Stokke sentrum finner du de fleste fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Bl.a. Stokke senter, vinmonopol, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til svømmehall, idrettshall, fotballbaner, lekeplass og golfklubb.

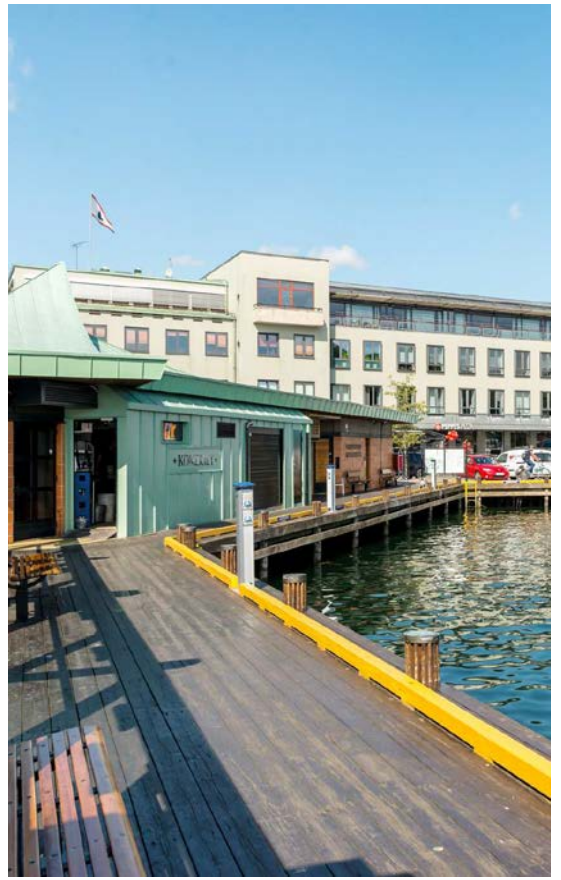


# Sommer i Sandefjord



Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene. Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett. Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 409, Bruksnr 94	<b>Kommune:</b>	3907 Sandefjord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1504 Melsomvik
Veiadresse:	Brunstadveien 200, gatenr 51122	<b>Valgkrets:</b>	2 Nord øst
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	4090501 Stokke

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.09.2004	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 084,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3907/409/94	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3907/409/94	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2017 Matrikkelført: 01.01.2017		Mottaker	3907/409/94	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.05.2016 Matrikkelført: 30.05.2016		Avgiver	3907/409/3	-1 001,5
			Berørt	0710/409/4	0,0
			Berørt	3907/409/1	0,0
			Berørt	3907/409/94	0,0
			Mottaker	3907/409/107	1 001,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 10.09.2004 Matrikkelført:		Avgiver	3907/409/3	-1 082,5
			Mottaker	3907/409/94	1 082,5

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brunstadveien 200	Fritidsbolig	118,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	78,0	Rammetillatelse:	12.03.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	118,0	Igangset.till.:	28.08.2008
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.12.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	118,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21970786			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			67,0		67,0		70,0		70,0
L01			51,0		51,0		52,0		52,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	14,0	Rammetillatelse:	12.05.2009
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.07.2009
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	12.10.2009
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300067348			Antall etasjer:	1

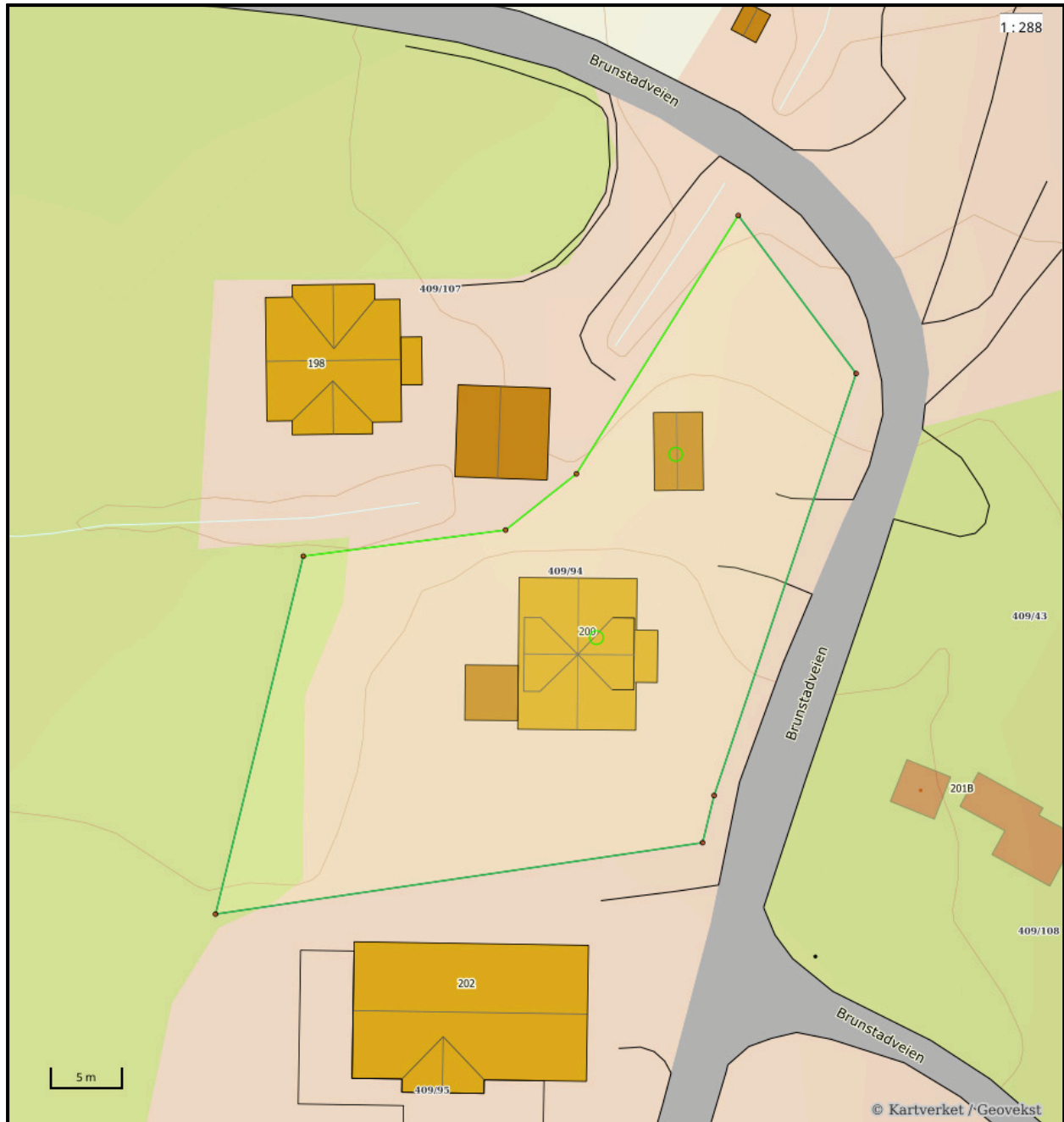
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0			13,0	13,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

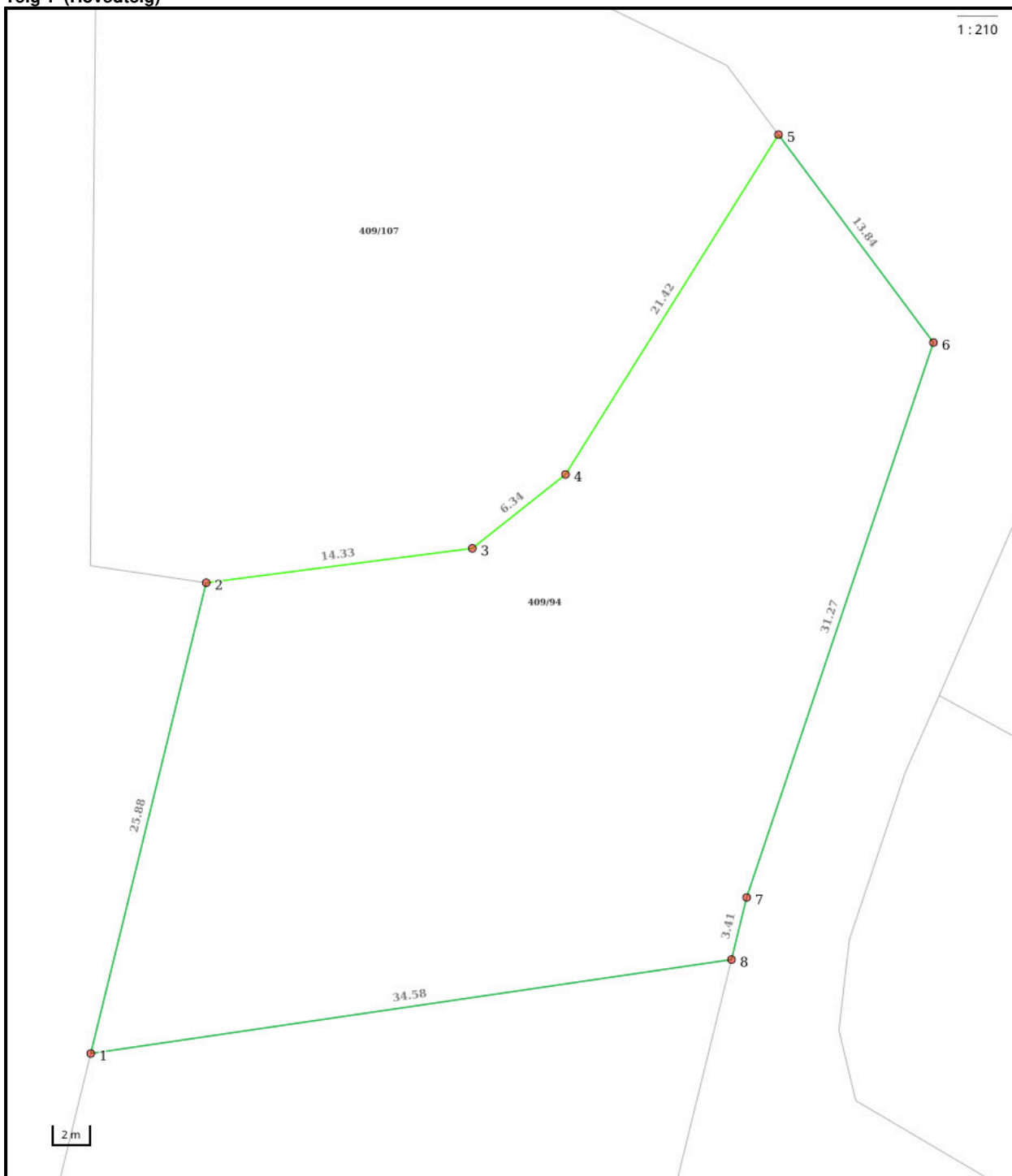
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 084,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 561,13	577 683,11	25,88m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 565 586,72	577 686,99	14,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 565 589,83	577 700,98	6,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 565 594,20	577 705,58	21,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 565 613,30	577 715,27	13,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 565 602,99	577 724,51	31,27m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 565 572,57	577 717,25	3,41m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 565 569,20	577 716,74	34,58m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	409	<b>Bruksnr.</b>	94	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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


Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 764,96 kr
Renovasjon	1 887,48 kr
Vann	3 953,22 kr
<b>Sum</b>	<b>10 605,66 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr - fritidsbolig	25%	1 stk	1990.00	1/1	0 %	1 990,00 kr	663,35 kr
Vann, fast gebyr - fritidsbolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	585,72 kr
Vannforbruk, fritidsbolig med innlagt vann	15%	1 stk	1611.84	1/1	0 %	1 611,84 kr	537,28 kr
Avløp, fast gebyr - fritidsbolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	674,68 kr
Avløp forbruk, fritidsbolig med innlagt vann	15%	1 stk	2053.44	1/1	0 %	2 053,44 kr	684,48 kr
<b>Sum</b>						<b>9 436,48 kr</b>	<b>3 145,51 kr</b>

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

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

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>		Dato: 15.04.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>409</b>	Bnr:	<b>94</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Brunstadveien 200, 3159 MELSOMVIK</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Privat utslipp/avløp**

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

**Heftelser vann og avløp**

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

**Atkomst til eiendommen:**

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	409	<b>Bruksnr.</b>	94	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Brunstadveien 200, 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

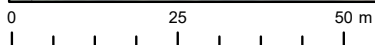
<b>Id</b>	20220010	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	313 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	LL
	<b>Delareal</b>	337 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	772 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse, Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BFR

---

**Delareal** 1 085 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv  
**KPHensynsonenavn** H530

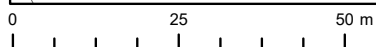
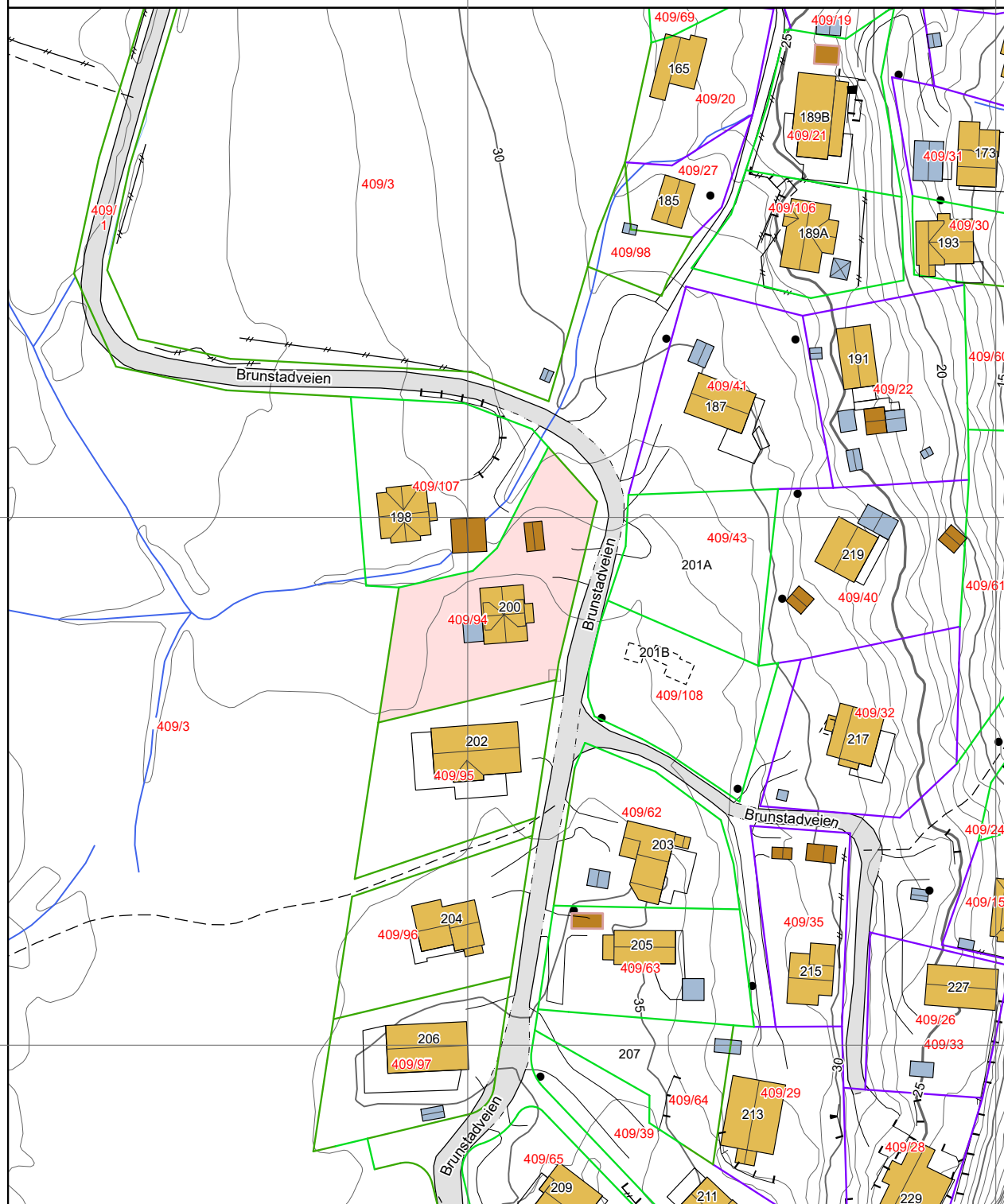
## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Sandefjord kommune

## Ledningskart

Eiendom: 409/94  
Adresse: Brunstadveien 200  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026  
N 6565500

N 6565500

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



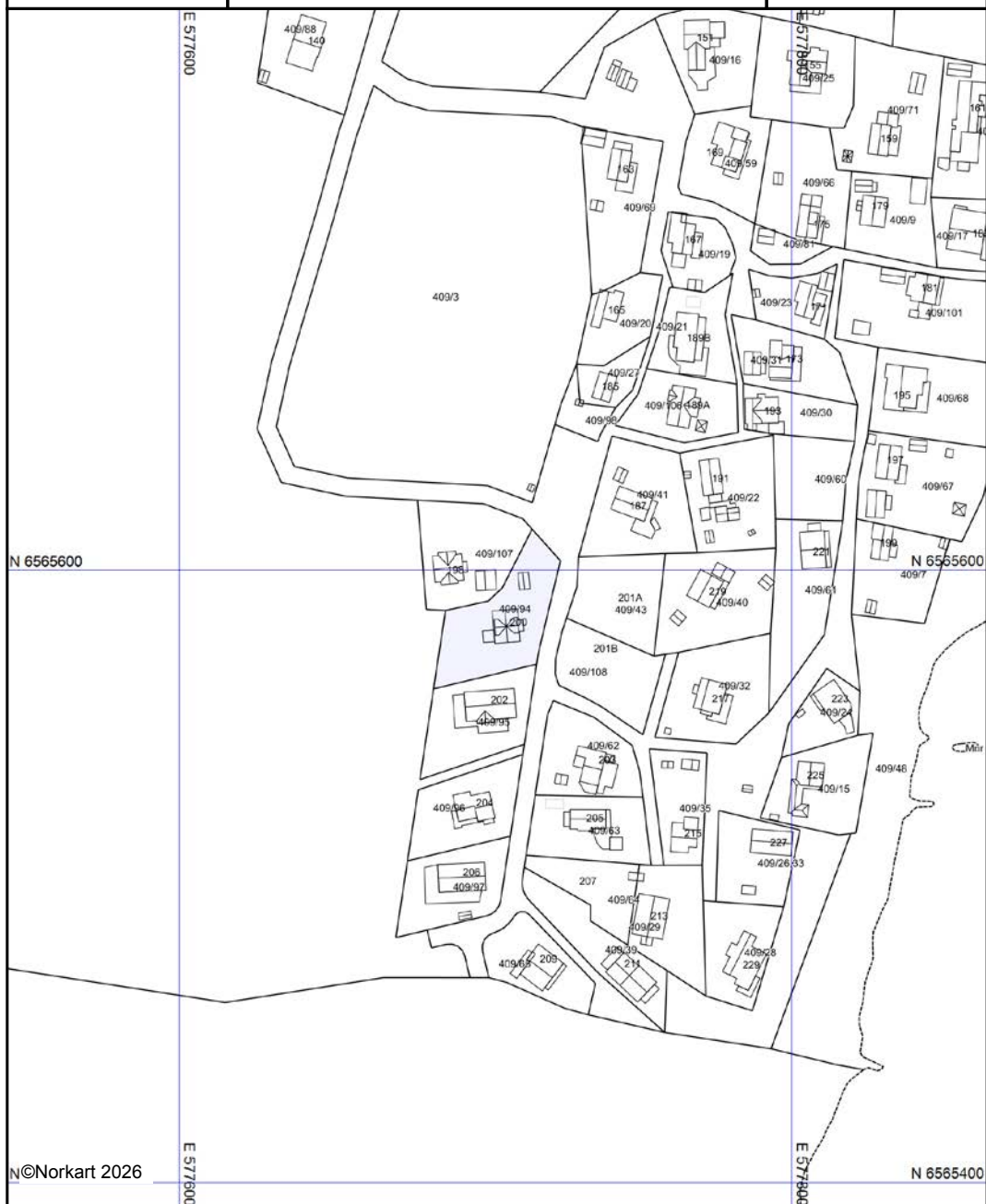
Sandefjord kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 409/94  
Adresse: Brunstadveien 200  
Utskriftsdato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



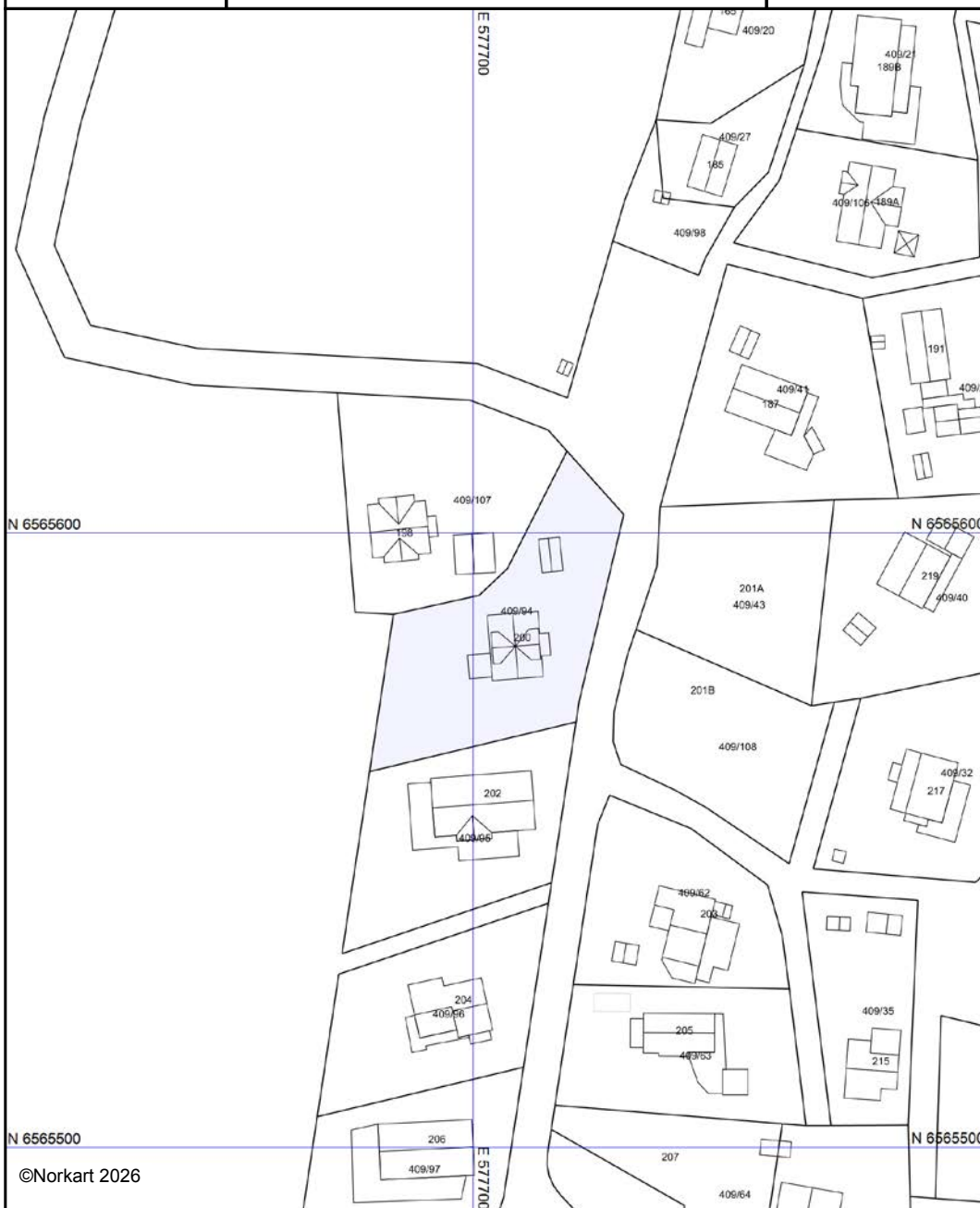
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 409/94  
Adresse: Brunstadveien 200  
Utskriftsdato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



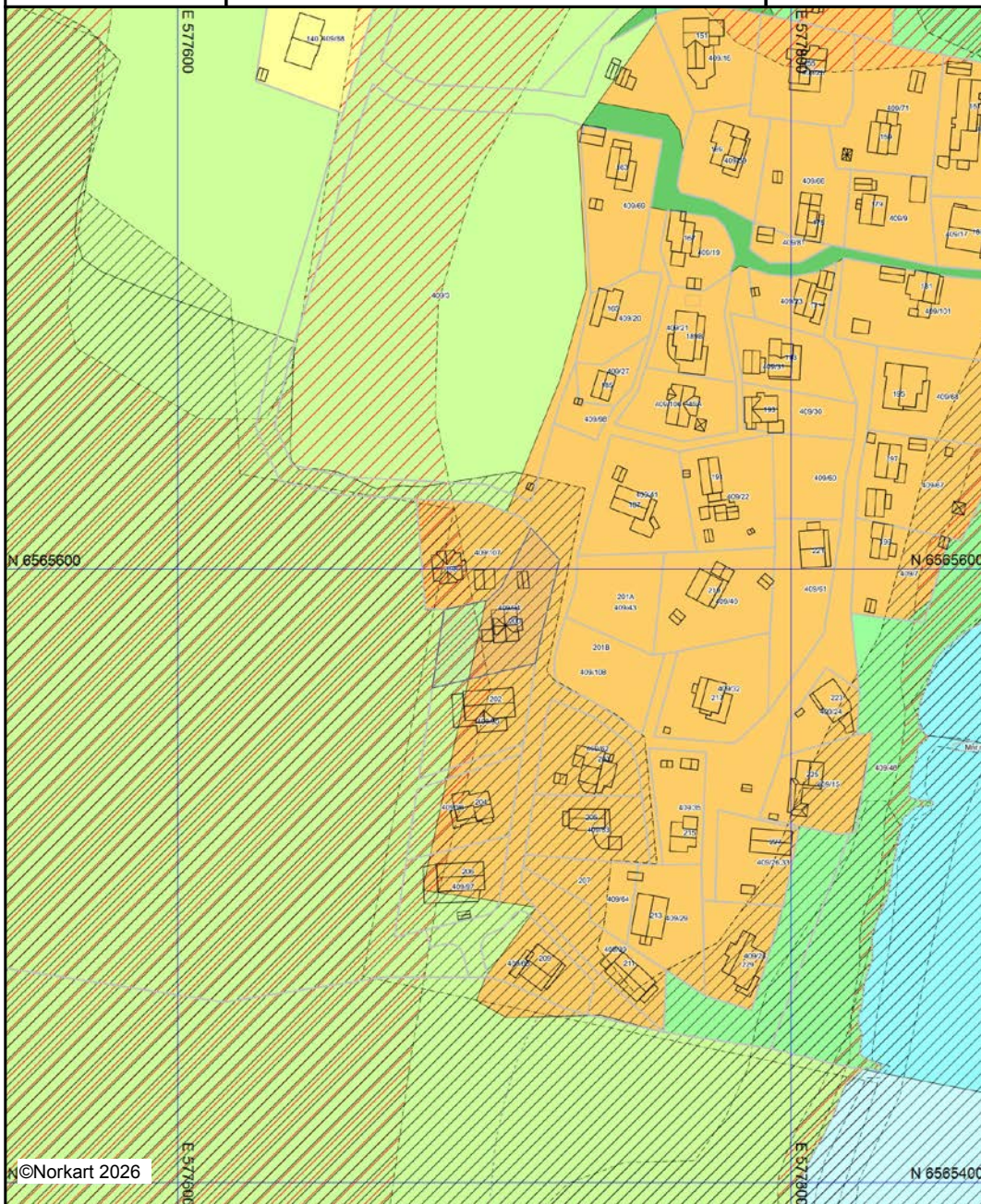
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 409/94  
Adresse: Brunstadveien 200  
Utskriftsdato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:2000

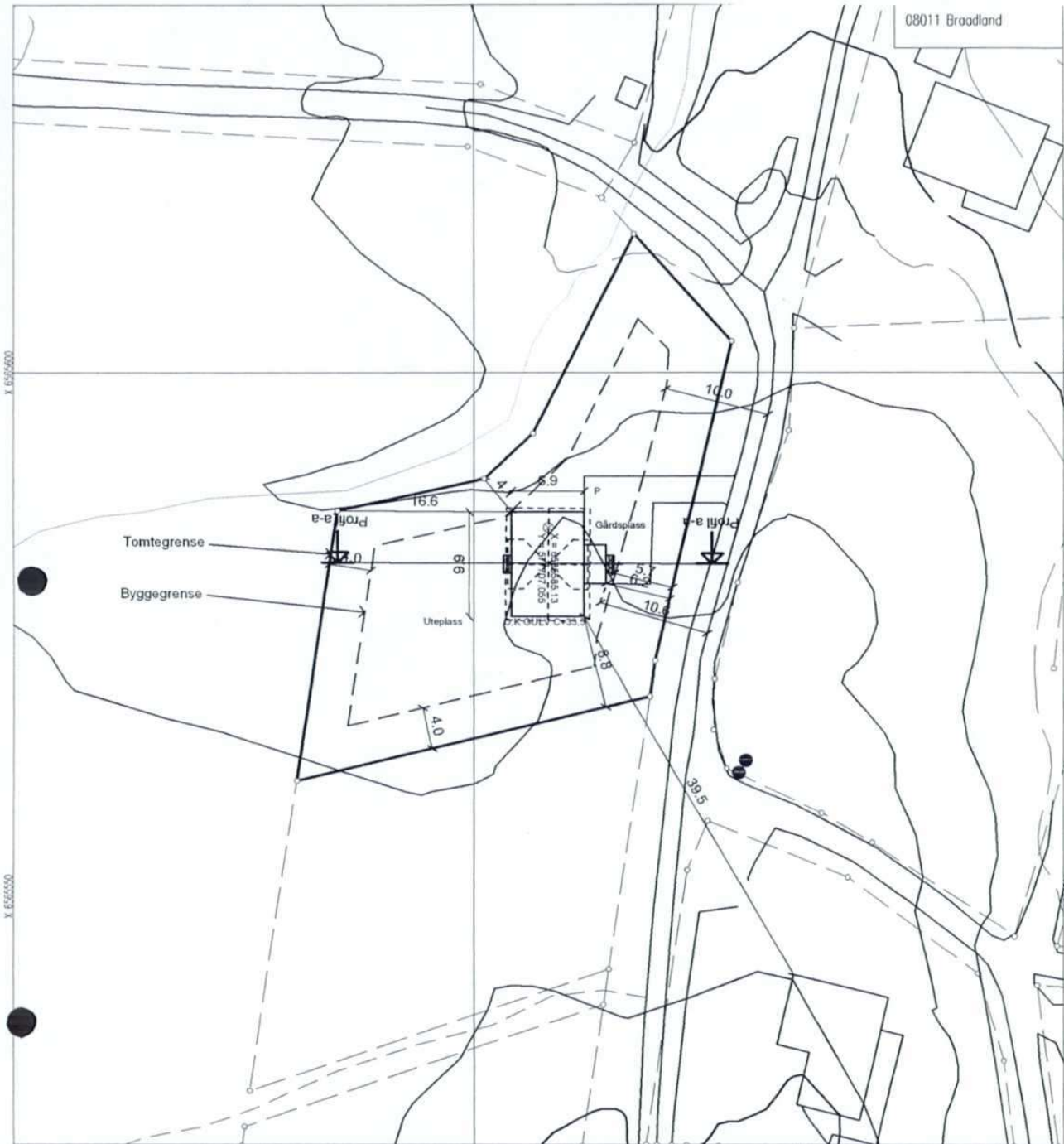


UTM-32



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





## SITUASJONSPLAN

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:

Tiltak: Enebolig

Tiltakshaver: Hans Braadland

Byggeadresse: Brunstadvn. 200, Melsomvik Gnr. 9 Bnr. 94

Dato: 22.01.08 Sign:mhs Prosjektnr: 08011 Tegnnr: 550



**HORTEN-  
HUS**  
9684 FAYANG - TLF. 61 29 43 00

Utarbeidet av: **LEITE**  **HOWDEN**

YSTENESGT.12 6003 ÅLESUND TLF. 70 10 22 20 FAX. 70 10 22 21

Y 577700

## Tegnforklaring

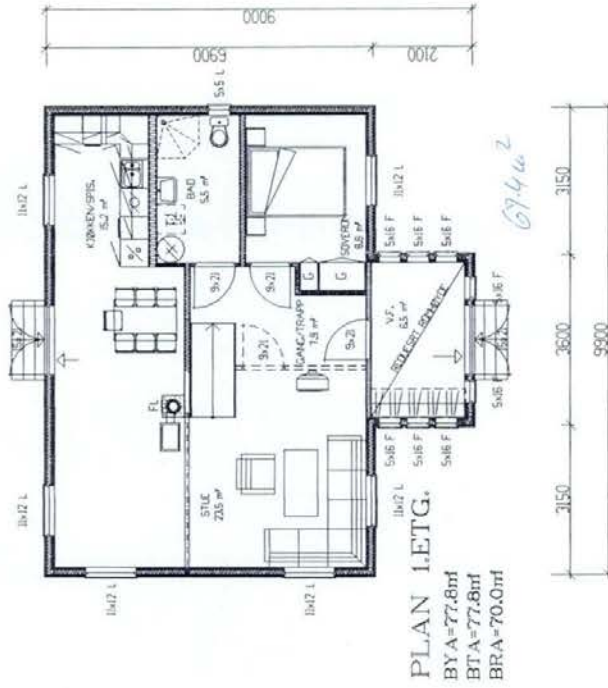
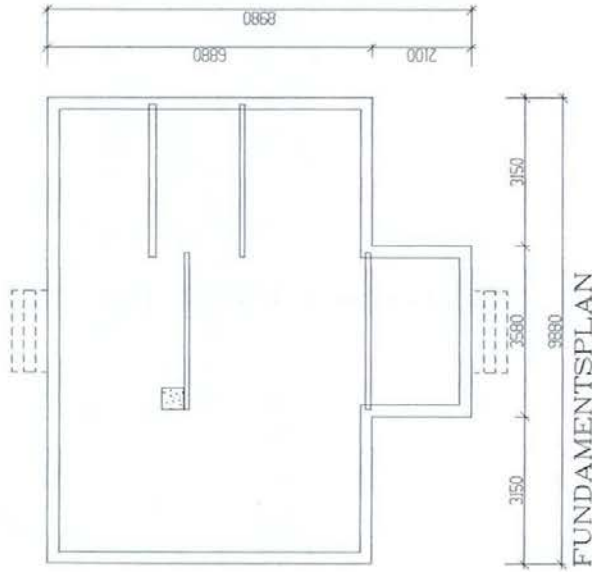
- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | Uteareal/uteplass    |
|  | Gårdsplass/avkjørsel |
|  | Kjøreveg             |
|  | Hustak eks. beb.     |
|  | Veggliv ny beb.      |
|  | Terrasse             |

Kartmålestokk 1:500

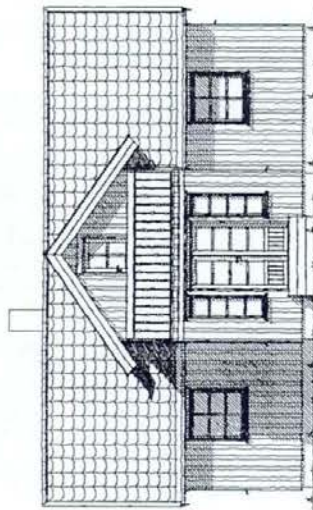


Y 577750





REV. / DATO	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.
ARKITEKT	LEITE OG HOWDEN a/s	STENESST. 12. 8009 ALESØG TLF 70 10 22 20
INNHOLD :	MÅL: H100	TILTAKSHAVER : Hans Bredtland
PLANER	DATE : 15.01.2008	BYGGEPLASS : Brunstadvn.200, 3159 Meisemvik.
	SIGN. : GK	KOMPILNE : SKIEN
	TEGN.NR. : 507	G. NR. : 9
TYPE :	HYTTE	BR.NR. : 94
PROSJEKT NR. :	08011	<b>HORTEN HUS A/S</b>
		2834 FAVANG - TLF: 01 28 43 00

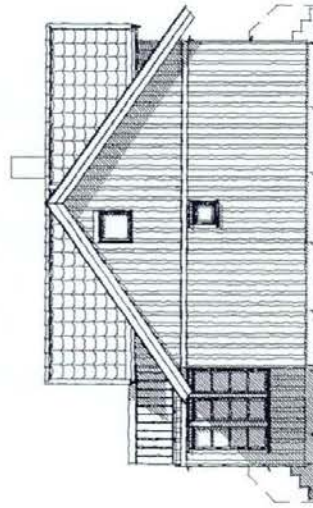


FASADE ØST 33.0

Grense 1

Grense 2

32.0



FASADE ØST


FASADE NORD

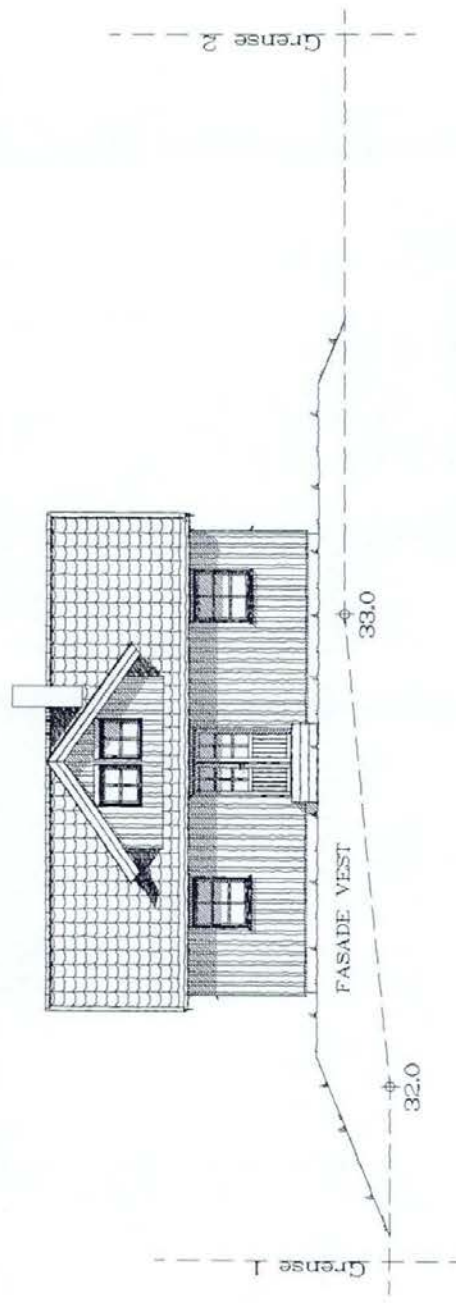
Grense 1

Grense 2

32.0

33.0 FASADE NORD

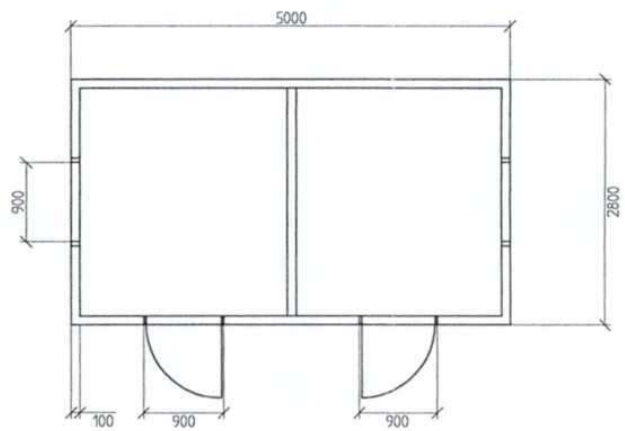
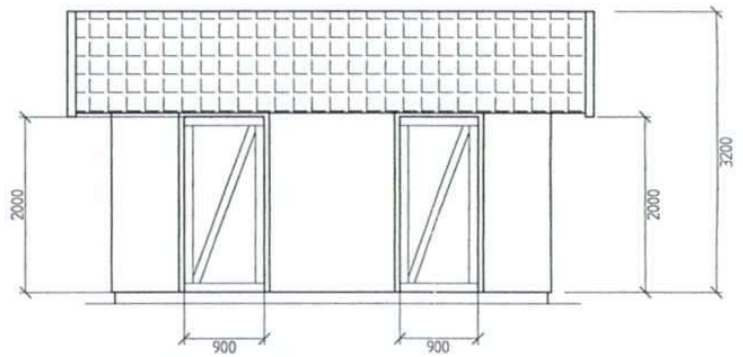
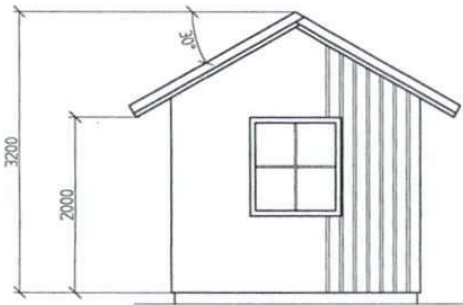
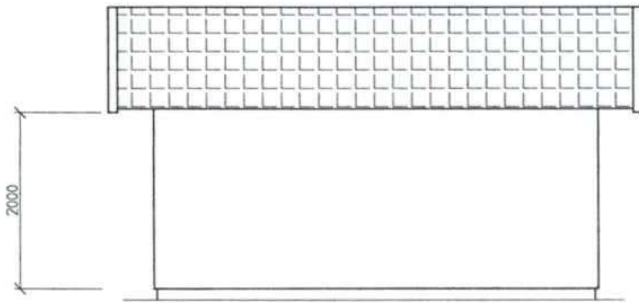
REV. I	DATE	REVIDERENGEN	GJELDER	SIEKEL
ARHITEKT	LEITE, OG	HOWDEN	a/s	VSTENESGT. 12, 800 ALESUND, TLF. 70 10 22 20
INNHOLD :	MÅL :	J:100	TILTAKSHAVER :	Hans Brandtland
FASADER	DATE :	15.01.2008	BYGGERPLASS :	Brunstødvn, 200, 3159 Melisørvik
	SIGN. :	GK	KOMMUNE :	SKIEN
	TEGN.NR. :	505	G. NR. :	9
	TYPE :	HYTTE		
	PROSJEKT NR. :	08011		
 <p><b>HORTEN HUS A/S</b> 2634 FAYANG - TLF. 01 28 43 00</p>				
<p>Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmasetts skriftlig godkjenning.</p>				



REV.	DATE	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.
		ARBEJTER: LEITE, OG HOWDEN a.s	SYSTEMST. IZ 800 ALESØG Tlf 70 10 22 20
		INNOVATION:	TILTAKSMAKER: Hans Braadland
		FASADER	DATE: 15.01.2008 BYGGEPLASS: Brunstedtn, 200, 3159 Mellemvåk
			SIGN.: GK KOMPLANE: SKIEN
			TEGNER: 506 G. NR.: 9 BR. NR.: 94
		TYPE: HYTTE	
		PROSJEKT NR.: 08011	
		 <b>HORTEN HUS A/S</b> 2834 FAVANG - TLF: 61 28 43 00	

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.







**STOKKE KOMMUNE**  
**VIRKSOMHET - AREALPLAN OG BYGGESAK**

Horten Hus as avd. Tønsberg  
Smidsrødveien 45

3120 TØNSBERG

**Arkivkode**  
L42

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
08/414/AKE

**Dato**  
10.12.2008

**FERDIGATTEST - GBNR 9/94 BRUNSTADVEIEN 200 - OPPFØRING AV NY  
FRITIDSBOLIG**

**FERDIGATTEST**

Det vises til byggetillatelse datert 11.03.08

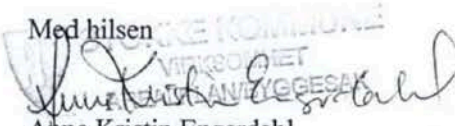
Den kontrollansvarlige for utførelsen har erklært at sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet er gjennomført.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Anmodning om ferdigattest **imøtekomes**.

Med hilsen

  
Anne Kristin Engerdahl  
overingeniør

Kopi:  
Hans Braaland

Postadresse:  
Postboks 124  
3161 Stokke

Besøksadresse:  
Nygaards allé 1  
3160 Stokke

Telefon: 33 29 51 04  
Telefax: 33 29 51 01  
[www.stokke.kommune.no](http://www.stokke.kommune.no)

Bankgiro: 2530.07.00015

Org.nr.:  
964 952 167



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Brunstadveien 200  
3159 MELSOMVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Valdis Rut Jonsdottir

**Telefon:** 921 56 438  
**E-post:** valdis.rut.jonsdottir@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 viderefordlet 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