Tussekroken 1B, 3159 MELSOMVIK

Innholdsrik og moderne leilighet fra 2024 på 2 plan. God bokomfort, carport m/el og solrik veranda. Super beliggenhet!

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 150 000,-
Omkostn.:	Kr 130 140,-
Total ink omk.:	Kr 5 280 140,-
Felleskostn.:	Kr 3 587,-
Selger:	Geir Olav Wallin Elisabeth Teigen Wallin
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2024
BRA-i/BRA Total	116/121 kvm
Tomtstr.:	17514 m²
Soverom:	3
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 405, bnr. 170
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1311250121

Innholdsrik og moderne leilighet fra 2024 på 2 plan. God bokomfort og carport m/el

Velkommen til Tussekroken 1B! En moderne og innholdsrik leilighet over to plan med en planløsning som passer både for en liten barnefamilie og et voksent par. Hovedetasjen har to soverom med garderobeskap, helfliset bad med varmekabler og en lys og romslig stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda, og ved inngangspartiet har du en ekstra uteplass perfekt for morgenkaffen.

Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Loftsetasjen byr på en koselig loftstue, stort soverom og et ekstra bad. Mulighet for å etablere flere soverom ved behov.

Teknisk rom/bod, garderobeløsninger og carport med elbillader gir en praktisk og komfortabel hverdag. Sameiet har trivelige uteområder og flotte turområder rett utenfor døren.
Velkommen

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Takst 45
Egenerklæring 65
Infoskriv fra forr.fører 70
Protokoll 72
Årsprotokoll med regnskap 74
Vedtekter 82
Eiendomsrapport 94
Grunnkart 97
Situasjonskart 98
Reguleringskart med bestemmelser 99
Ferdigattest 105
Byggemeldte tegninger 106
Energiattest 108
Tinglyste erklæringer 114
Seksjonering 122
Nabolagsprofil 134
Budskjema 142

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 116 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje
BRA-i: 71 m² Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, soverom 2 og stue/kjøkken.

3. etasje
BRA-i: 45 m² Loftstue, soverom, tv-stue og bad.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
23 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal 1. etasje:
Sportsbod: 3,3 m²

Areal 2. etasje:
Entré: 3,6 m²
Gang: 5,8 m²
Soverom 1: 7,1 m²
Bad/vaskerom: 4,9 m²
Bod: 4,1 m²
Soverom 2: 9,9 m²
Stue/kjøkken: 33,5 m²

Areal 3. etasje:
Loftstue: 18,3 m²

Soverom: 9 m²
Tv-stue: 9,8 m²
Bad: 6,7 m²

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.
Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.
Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
17514 m²

Tomtebeskrivelse
Felles tomt.

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

Beliggenhet
Velkommen til Tussekroken 1B - en eiendom med en attraktiv beliggenhet i sjarmerende Melsomvik. Her bor du i et rolig, trygt og naturskjønt nabolag med kort vei til både sjøen, marka og flere servicetilbud. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med hyggelige naboer og en lun atmosfære som passer både barnefamilier, par og godt voksne som ønsker et fredelig sted å bo. Det er lekeplasser og balløkke med beliggenhet på Sameiet Granlytunet.

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

For den friluftsinteresserte er området et utmerket utgangspunkt. Her venter et variert turterreng med skogsstier, sykkelruter og kyststi som slynger seg gjennom idyllisk natur. Her kan du gå turer året rundt - enten du vil ha en rolig ettermiddagstur eller en lengre søndagstur langs fjorden.
Vestfold Golfklubb er også i nærheten, noe som gir gode muligheter for en runde golf i naturskjønne omgivelser. Idrettsanlegg som Vearhallen og Vear idrettspark ligger også like ved, og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne.

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

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

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

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Melsom skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km.
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.5 km.
Melsom videregående skole ca. 2 km.
Gjennestad videregående skole ca. 7.6 km.

Barnehager:
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km.
Barnas Hus barnehage (3-5 år) ca. 2.7 km.
Ekely barnehage (1-5 år) ca. 2.7 km.

Skolekrets
Melsom

Offentlig kommunikasjon
Råstad søndre ca. 0,2 km.
Stokke stasjon ca. 5 km.
Sandefjord lufthavn Torp ca. 19 min med bil.

Bygningssakkyndig
Olav Rudland Kvilhaug

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Selveierleilighet som går over byggets to øverste plan (2. og 3. etasje) i rekkehusbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.
Rekkehus-leilighet fra 2023/24 som ble overtatt og tatt i bruk i 2024. Leiligheten skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Parkeringsplass i carportrekke med elbil lader.
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG:
Taktypen består av saltak. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset dør til utvendig bod. Balkongdør blir justert av utbygger etter befaring. Balkong på 13 m² (4,25 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverkspiler og glassrekkverk på 1 meter. Montert elektrisk markise. Overbygget inngangsparti på 9 m² (4,02 x 2,21). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverkspiler på 1 meter. Utvendig trapp i trykkimpregnert tre. Rekkverk og håndløper. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG:
Gulver har klikkvinyl i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett. Vegger har malte plater og tapet. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 1 i 2. etg., samt loftstue og soverom i 3. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM:
Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder. Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

Bad i loftetasjen fra byggeår og er levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malte plater i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder. Det var heller ikke tegn til fukt fra bod/kneloft.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert kjøkkenplater mellom benk og verskap. Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad. Innvendig avløp er av plast.
Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.
Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, sprinkler og brannslukningsapparat.

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

Forhold som har fått TG2:
3. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling:
Det er flis på vegg og malte plater i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Vurdering av avvik:
Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
Vinduet plassert i våtsone er av malt treverk. Trevindu i våtsone er feil utførelse ut fra dagens forskrift TEK-17. Ansvarlig utførende har dokumentert riktig utførelse for våtrom.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket da det er montert dusjkabinett, men vindu i våtsone bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.11.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: I carport.
Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2 og 3 etasje.
I 2. etasje finner du entré, gang, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, soverom 2 og stue/kjøkken.
i 3. etasje finner du loftstue, soverom, tv-stue og bad.

Ifølge seksjoneringen disponerer boligen en carport og en sportsbod på ca. 5 m2.

Standard
Velkommen til Tussekroken 1B - En moderne og funksjonell bolig med god plass og høy komfort!

I et attraktivt og familievennlig område ønsker vi velkommen til denne lekre leiligheten over to plan – en bolig som passer perfekt både for den lille barnefamilien og det voksne paret som ønsker god plass, en praktisk hverdag og nærhet til flotte turområder. Her bor du lunt og trivelig i et nyere sameie med hyggelige utearealer og en sosial atmosfære.

Innholdsrik og gjennomtenkt planløsning:

Leiligheten har en svært god romfordeling med hovedetasjen i 2. etasje og en romslig loftsetasje. I hovedplanet finner du to flotte soverom med garderobeskap og et helfliset bad med varmekabler, dusj, toalett og servant. På loftet ligger ytterligere et stort soverom, en koselig loftstue med mange bruksmuligheter - perfekt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor - og et tilsvarende flott bad. Har du behov for enda flere soverom, er loftsetasjen fleksibel og kan enkelt tilpasses med ett eller to ekstra rom.

Lys og trivelig stue med utgang til solrike uteplasser:
Oppholdsrommet er luftig og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue - et naturlig samlingspunkt for store og små. Fra stuen har du utgang til en hyggelig veranda med meget gode solforhold, perfekt for lange sommerdager. I tillegg har du en ekstra uteplass ved inngangspartiet hvor morgensolen kan nytes sammen med dagens første kaffekopp.

Stilrent kjøkken og gode oppbevaringsmuligheter:
Det moderne kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, oppvaskmaskin og platetopp. Her er det også mulighet for å integrere kjøleskap dersom man skulle ønske det. Boligen har for øvrig gode lagringsmuligheter med teknisk rom/bod under trappen og garderobeskap både i soverommene og i entreen.

Praktisk og fremtidsrettet:
Carport med elbillader medfølger - en stor fordel for deg som har elbil eller vurderer det. Sameiets tun er pent opparbeidet og gir en fin ramme rundt bomiljøet. Rett utenfor døren venter flotte turområder som gjør det enkelt å være aktiv året rundt.

Et område i utvikling:
Nabolaget er i positiv vekst og utbyggingen i området pågår. Det røde brakkebygget vil fjernes etter endt byggeperiode, og det planlegges parkeringsplasser der ifølge eier. Her får du muligheten til å flytte inn i et område som videre vil utvikle seg til et enda mer attraktivt sted å bo.

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

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

Parkering
I følge seksjoneringen disponerer snr 5 (denne boligen) en carport.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass
Gjesteplasser med beliggenhet på Sameiet Granlygrenda`s eiendom, gnr 405 bnr 46, er til felles bruk for Sameiet Granlygrenda og Sameiet Granlytunet gnr 405 bnr 170. Det er sameiet Granlygrenda som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
7189041

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad og i entré.

Info 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

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 150 000

Kommunale avgifter
Kr 10 132

Kommunale avgifter år
2025

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

Info formuesverdi
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs

statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Herav:
Garasje/carport kr. 100,-
Felleskostnader kr. 2 913,-
Kabel-tv kr. 574,-

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

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 587

Fellesgjeld pr. dato
12.11.2025

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ikke lån p.t.

Andel fellesformue
Kr 19 057

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Granlytunet

Organisasjonsnummer
933461866

Om sameiet
Sameiet Granlytunet, orgnr: 933461866 består av 52 boligseksjoner.

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke lån p.t.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

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

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

Styregodkjennelse
Ikke krav om styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Utvendige parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.
Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel på hver.
Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.
HC-plassene er beliggende på fellesareal, og det er styret i Sameiet som forvalter bruken av disse.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Deler av Sameiet Granlytunets eiendom er regulert til hensynsoner i reguleringsplan for området. Dette medfører et begrenset handlerom for hva som tillates på eiendommen.
Sameierne er forpliktet til å følge lover og regler om bevaring av kulturmiljø/ båndleggingssone for bevaring av kulturminner.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
Se sameiets vedtekter § 2.6 for mer informasjon.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 405, bruksnummer 170, seksjonsnummer 5 i Sandefjord kommune.

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

3907/405/170/5:
04.09.1965 - Dokumentnr: 9000375 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:26
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m fra skillet på nordsiden av tomten.
Opprinnelig dok nr 503331/1965 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170 (dette sameiet).
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

02.05.2000 - Dokumentnr: 9002186 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Gunvor Elise Raastad f. 05.06.1966, og hennes livsarvinger og Atle Mikael Raastad og hans livsarvinger. Rett til uttak av ved.
Opprinnelig dok nr 5189/2000 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170

Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

02.05.2000 - Dokumentnr: 9002186 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:404 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:5 og 6
Opprinnelig dok nr 5189/2000 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170
Den til enhver tid eier av gnr. 4 bnr. 11 og gnr. 5 bnr. 5 og 6 har rett til vei over angjeldende gnr. sydvestre hjørne opp til riksvei 303.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

13.03.2024 - Dokumentnr: 1209377 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:46
Bestemmelse om lekeplasser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170 (dette sameiet)
Undertegnede, som hjemmelshavere og rettighetshavere til gnr 405 bnr 170 i Sandefjord kommune, gir med denne erklæring alle nåværende og fremtidige eiere gnr 405 bnr 46 rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene f_P/LEK, f_LEK2 og f_LEKI og interne veier anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt i servitutten.
Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplasser og renovasjonsanlegg på gnr 405 bnr 170 fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel er det lagt det totale antallet 64 boenheter på de angjeldende eiendommen ihht til reguleringsplan.
Gnr 405 bnr 170 svare for 52/64 deler av kostander.
Gnr 405 bnr 46 svare for 12/64 deler av kostander.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

13.03.2024 - Dokumentnr: 1209377 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:46
Bestemmelse om renovasjonsanlegg
Overført fra: Knr:3907 Gnr:405 Bnr:170
Renovasjon: På gnr 405 bnr 170 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som enhver tid eier boliger beliggende på gnr 405 bnr 170 og gnr 405 bnr 46. Alle

nåværende og fremtidige eiere av gnr 405 bnr 46 gis rett til alminnelig adkomst og bruk av renovasjonsanlegget plassert på R anlagt på gnr 405 bnr 170 som vist på utsnitt av detaljregulering av Råstad angitt nedenfor (i vedlagt kart).
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

26.04.2024 - Dokumentnr: 1371921 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 117/4950

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for Tussekroken 1B-1G datert 10.05.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.05.2024.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 20220010.
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.
Ikrafttredelse: 21.09.2023.
Arealbruk: Boligbebyggelse-nåværende, bevaring naturmiljø, samt LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag-nåværende.
KPHensynsonenavn:
- H310 (KPFare: Ras- og skredfare). Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent

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

Reguleringsplaner:
Id: 20200018.
Navn: Råstad. Plantype: Detaljregulering.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 16.02.2023.
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, vegetasjonsskjerm, parkering, lekeplass, renovasjonsanlegg, vann- og avløpsanlegg, annen veggrunn-grøntareal, angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, kjøreveg, vegetasjonsskjerm, naturområde-grønnstruktur, samt annen veggrunn-tekniske anlegg.
Bestemmelsesområde: Utforming.
RPHensynsonenavn:
- Frisikt (RPSikring: Frisikt).
- H560 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring naturmiljø).
- 2 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).
- 1 (Båndleggingssone: båndlegging etter lov om kulturminner).
- 3 (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).
- H570_ (Sone med angitte særlige hensyn: bevaring kulturmiljø).

Kulturminne:
Kulturminneart: Gravfelt. Kategori: Arkeologisk lokalitet.
Kulturminneart: Veganlegg. Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Deler av Sameiet Granlytunets eiendom er regulert til hensynsoner i reguleringsplan for området. Dette medfører et begrenset handlerom for hva som tillates på eiendommen. Sameierne er forpliktet til å følge lover og regler om bevaring av kulturmiljø/ båndleggingssone for bevaring av kulturminner.
Hule eiker markert med hensynssone H560_1-2 i plankartet skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52. Trærne skal i størst mulig grad bevares uten inngrep. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner vurderes som nødvendig å gjennomføre beskjæring av eikene innenfor hensynssone H560_1-2 og rydding rundt disse, skal dette vurderes og besørges av sertifisert arborist, slik at treets vekstvilkår i størst mulig grad ivaretas. Eventuell beskjæring skal skje slik at treets vitalitet opprettholdes. Oppfylling med masser eller større terrengmessige inngrep tillates ikke innenfor hensynssonene, da dette kan skade trærnes røtter.

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

Se vedlagt reguleringskart med bestemmelser i salgsoppgaven for mer informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. eSksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Se sameiets vedtekter § 2.3 for mer informasjon.

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger
128 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
130 140 (Omkostninger totalt)
142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 280 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 292 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 294 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 130 140

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1, 2 % av kjøpesum inkl evt andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-)kr. 4 000,- helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato
25.11.2025

AEG

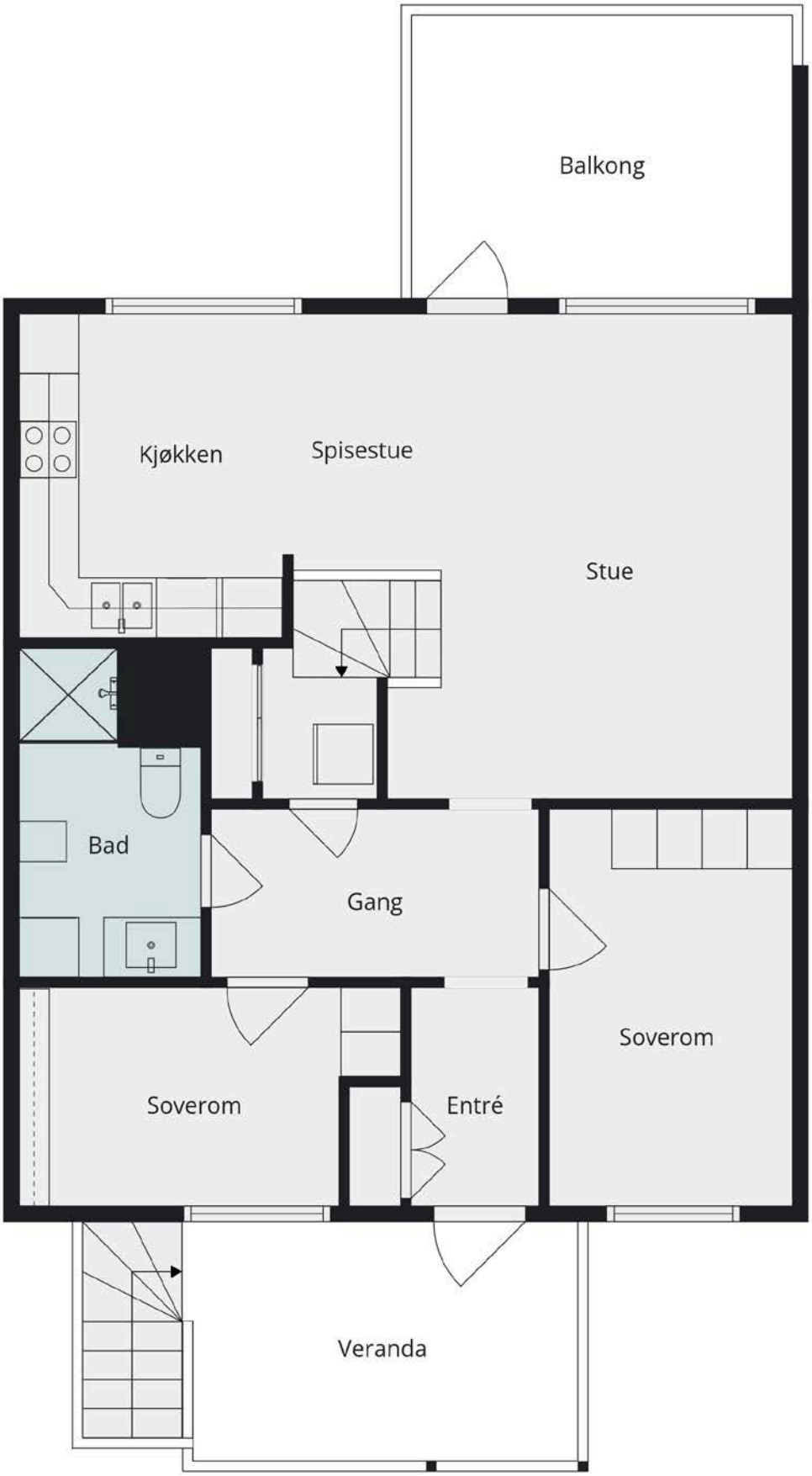
AEG

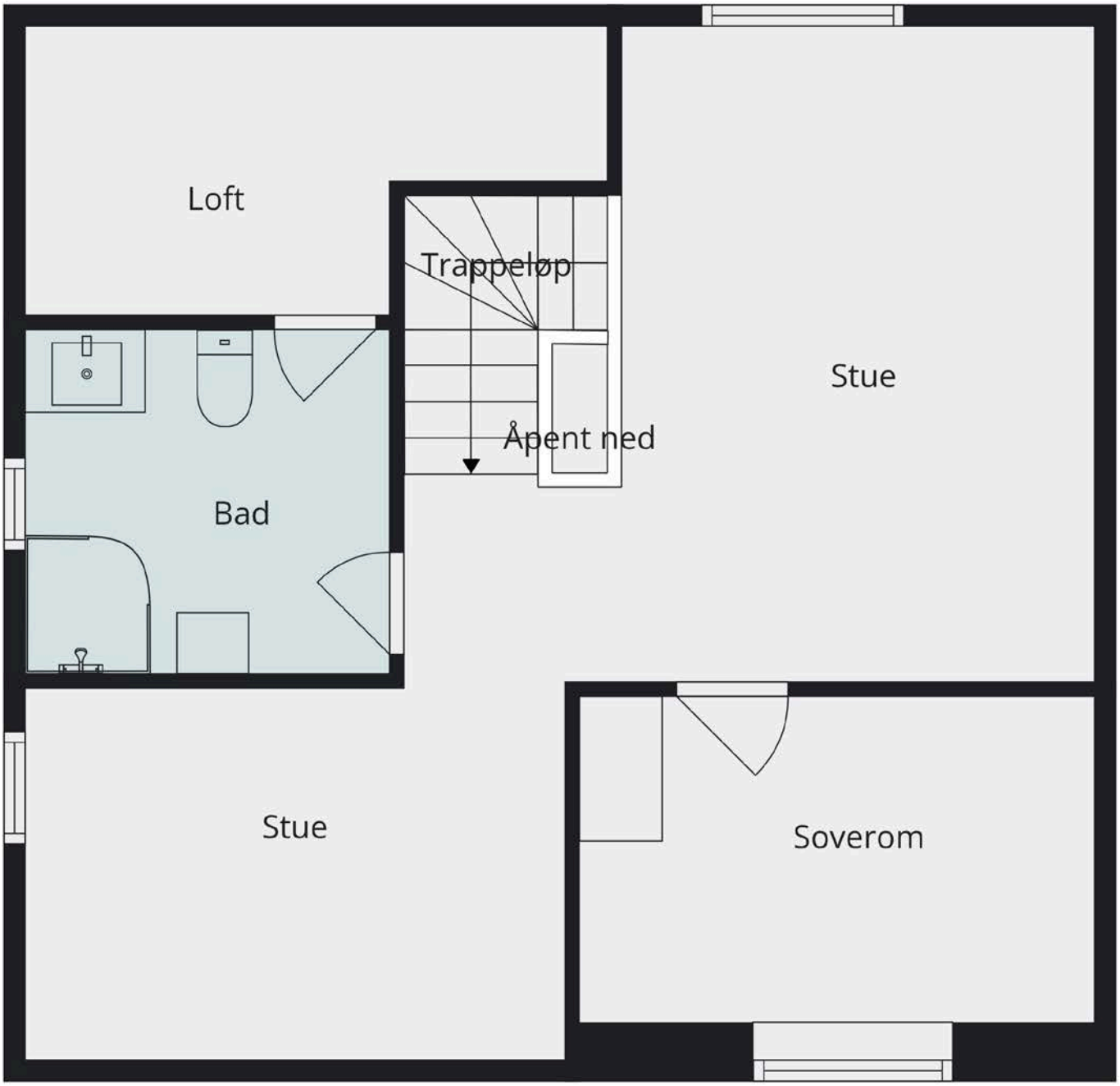
FEDON LINDBLAD
MIDDELHAVSKODEN
80
AEG

AEG

AEG

FLEXIT
OSO
CYCLOPENTANE


Balkong
Kjøkken
Spisestue
Stue
Bad
Gang
Soverom
Soverom
Entré
Veranda


Loft
Trappeløp
Åpent ned
Stue
Bad
Stue
Soverom

1B

LEDIG

GRUPPEN
TRAKER

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tussekroken 1 B, 3159 MELSOMVIK
SANDEFJORD kommune
gnr. 405, bnr. 170, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²

Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21248-1683 **Referansenummer:** LK1058

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som går over byggets to øverste plan (2. og 3. etasje) i rekkehusbolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Rekkehus-leilighet fra 2023/24 som ble overtatt og tatt i bruk i 2024.
Leiligheten skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Parkeringsplass i carportrekke med elbil lader.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taktypen består av saltak.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til utvendig bod.

Balkongdør blir justert av utbygger etter befaring.
Balkong på 13 m² (4,25 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverkspiler og glassrekkverk på 1 meter.
Montert elektrisk markise.
Overbygget inngangsparti på 9 m² (4,02 x 2,21). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverkspiler på 1 meter.
Utvendig trapp i trykkimpregnert tre.
Rekkverk og håndløper.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes
i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har klikkvinyl i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett.
Vegger har malte plater og tapet.
Tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 1 i 2. etg., samt loftstue og soverom i 3. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.
Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

Bad i loftetasjen fra byggeår og er levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og malte plater i innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod/kneloft.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Boligen varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad og i entré.
Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.
Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, sprinkler og brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

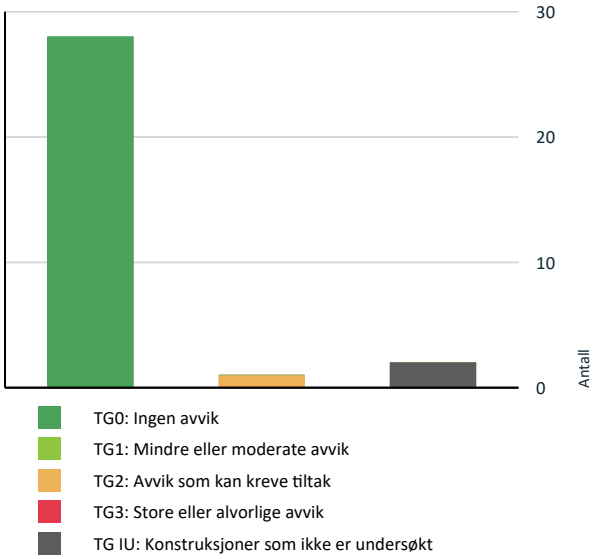
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid leiligheten siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2024	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til utvendig bod.

Balkongdør blir justert av utbygger etter befaring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 13 m² (4,25 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverkspiler og glassrekkverk på 1 meter.
Montert elektrisk markise.

Overbygget inngangsparti på 9 m² (4,02 x 2,21). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverkspiler på 1 meter.

TG 0 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trykkimpregnert tre.
Rekkverk og håndløper.

TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulver har klikkvinyl i entré, øvrige gulv med 3-stavs parkett.
Vegger har malte plater og tapet.
Tak har malte/behandlede plater.

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 1 i 2. etg., samt loftstue og soverom i 3. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TG 0 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 0 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad i loftetasjen fra byggeår og er levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet plassert i våtsone er av malt treverk. Trevindu i våtsone er feil utførelse ut fra dagens forskrift TEK-17. Ansvarlig utførende har dokumentert riktig utførelse for våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er montert dusjkabinett, men vindu i våtsone bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Vindu i våtsone.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod/kneloft.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

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

TG 0 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

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

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Tilstandsrapport

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG IU Oppvarming

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

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Nyanlegg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere, sprinkler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

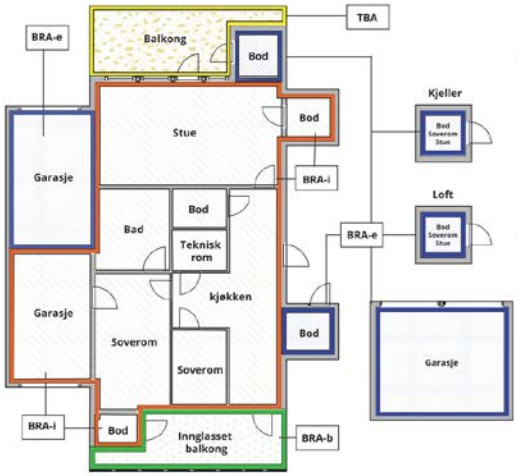
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
2. etasje	71			71	23
3. etasje	45			45	
SUM	**116**	**5**			**23**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Sportsbod	
2. etasje	Entré, gang, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, soverom 2, stue/kjøkken		
3. etasje	Loftstue, soverom, tv-stue, bad		

Kommentar

Areal 1. etg.
Sportsbod: 3,3 m²

Areal 2. etg.
Entré: 3,6 m²
Gang: 5,8 m²
Soverom 1: 7,1 m²
Bad/vaskerom: 4,9 m²
Bod: 4,1 m²
Soverom 2: 9,9 m²
Stue/kjøkken: 33,5 m²

Areal 3. etg.
Loftstue: 18,3 m²
Soverom: 9 m²
Tv-stue: 9,8 m²
Bad: 6,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	116	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Geir Olav Wallin	Kunde
	Elisabeth Teigen Wallin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	405	170		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Tussekroken 1 B

Hjemmelshaver
Wallin Elisabeth Teigen, Wallin Geir Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.05.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 10.05.2024.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	24.11.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	17.11.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.09.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LK1058

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.
1311250121

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Teigen Wallin	Geir Olav Wallin

Gateadresse
Tussekroken 1B

Poststed	Postnr
MELSOMVIK	3159

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250121

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I carport

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250121

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250121

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Wallin	0d1bac674d80c594ad611 9fd229f8cf59087c481	11.11.2025 15:43:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Wallin	c9ae64d274886d6611bac d120a4833136a699f08	11.11.2025 15:44:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250121

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

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

Deres ref.: 1311250121 . Vår ref.: 3057-1-05 Dato: 12.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Granlytunet
Organisasjonsnr:	933461866
Seksjonseier:	Wallin, Geir Olav
Medeier:	Wallin, Elisabeth Teigen
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Tussekroken 1 B, 3159 MELSOMVIK
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	405
Bnr.	170

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7189041.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 587,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	100,00	
Felleskostnader	2 913,00	
Kabel-tv	574,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	19 057,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leiligheten.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bente Norheim Rojahn Kveil pr. e-post: bente.rojahn.kveil@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Olav Wallin, e-post: granlytunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRANLYTUNET

Organisasjonsnummer: 933461866
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver Bente Kveil er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av 1 eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Wallin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 15000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Avfall

Fremmet av: Truls Dahl Wiese

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3057
SAMEIET GRANLYTUNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRANLYTUNET

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3057

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRANLYTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Bente Kveil er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 1 eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Geir Wallin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15000

Sak 6

Avfall

Forslag fremmet av:
Truls Dahl Wiese

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Åpne søppelcontainer

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

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.04.2024 - 31.12.2024

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

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 256 552

Transaksjon 09222115557543448856 Signert GOW, GA, CA, RA

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

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 604
Forskuddsbetalte kostnader		28 884
Driftskonto OBOS-banken		125 000
Sparekonto OBOS-banken		151 452
SUM OMLØPSMIDLER		**309 939**
SUM EIENDELER		**309 939**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		256 552
SUM EGENKAPITAL		**256 552**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 006
Leverandørgjeld		38 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 388**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**309 939**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Sandefjord, 04.04.2025
Styret i Sameiet Granlytunet

Geir Olav Wallin/s/ Geir Arnøy/s/ Christian Albretsen/s/

Roar Aasrum/s/

Transaksjon 09222115557543448856 Signert GOW, GA, CA, RA

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Transaksjon 09222115557543448856 Signert GOW, GA, CA, RA

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 860
SUM FINANSINNTEKTER	**1 860**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	**-102**

Transaksjon 09222115557543448856 Signert GOW, GA, CA, RA

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GRANLYTUNET

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

3.1. Felleskostnader som fordeles likt pr seksjon

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Særlig om vedlikeholdsplikten for carporter

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORSIKRING

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

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

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

13.1 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

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

14. HENSYNSONE

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

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

14.1 Bevaring naturmiljø (Eik)

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

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

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

15. LEKEPLASS

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

Erklæring er/vil bli tinglyst.

16. FELLES RENOVASJONSANLEGG

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

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

Sameiet Granlytunet, gnr 405 bnr 170 svarer for 52/64 deler av kostnadene
Sameiet Granlygrenda, gnr 405 bnr 46 svarer for 12/64 deler av kostnadene
Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

17. GJESETEPARKERING PÅ ANNEN EIENDOM

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

Erklæring er/vil bli tinglyst.

18. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

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

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

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

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

  Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

* * *

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.04.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	117/4950	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [x] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	05.04.2024 05.04.2024	23/35098 Jnr 2023.245-270	Tinglyst 30.04.2024	405/170 (-1034), 405/170/0/1 (34,1), 405/170/0/2 (34,6), 405/170/0/3 (34,6), 405/170/0/4 (112,8), 405/170/0/9 (50), 405/170/0/10 (40,3), 405/170/0/11 (30,9), 405/170/0/12 (53,4), 405/170/0/17 (38,7), 405/170/0/18 (38,9), 405/170/0/19 (39,3), 405/170/0/20 (30), 405/170/0/25 (26,9), 405/170/0/26 (26,3), 405/170/0/27 (24,5), 405/170/0/28 (24,6), 405/170/0/29 (24,1), 405/170/0/35 (41), 405/170/0/36 (39,6), 405/170/0/37 (39,6), 405/170/0/38 (40,7), 405/170/0/43 (36,4), 405/170/0/44 (43,1), 405/170/0/45 (43,7), 405/170/0/46 (42,6), 405/170/0/47 (43,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WALLIN ELISABETH TEIGEN F120958*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tussekroken 1B 3159 3159 MELSOMVIK	Bosatt (B)
WALLIN GEIR OLAV F150154*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tussekroken 1B 3159 3159 MELSOMVIK	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	12321	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	19.09.2025	Tilkn. eiendommer	405/18, 405/20, 405/45, 405/170, 405/170/0/1, 405/170/0/2, 405/170/0/3, 405/170/0/4, 405/170/0/5, 405/170/0/6, 405/170/0/7, 405/170/0/8, 405/170/0/9, 405/170/0/10, 405/170/0/11, 405/170/0/12, 405/170/0/13, 405/170/0/14, 405/170/0/15, 405/170/0/16, 405/170/0/17, 405/170/0/18, 405/170/0/19, 405/170/0/20, 405/170/0/21, 405/170/0/22, 405/170/0/23, 405/170/0/24, 405/170/0/25, 405/170/0/26, 405/170/0/27, 405/170/0/28, 405/170/0/29, 405/170/0/30, 405/170/0/31, 405/170/0/32, 405/170/0/33, 405/170/0/34, 405/170/0/35, 405/170/0/36, 405/170/0/37, 405/170/0/38, 405/170/0/39, 405/170/0/40, 405/170/0/41, 405/170/0/42, 405/170/0/43, 405/170/0/44, 405/170/0/45, 405/170/0/46, 405/170/0/47, 405/170/0/48, 405/170/0/49, 405/170/0/50, 405/170/0/51, 405/170/0/52

Lokalitetsnr	273033	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Veganlegg	Kategori	Arkeologisk lokalitet

Ført dato	06.11.2020	Url	
Oppdatert dato	19.09.2025	Tilkn. eiendommer	405/45, 405/170, 405/170/0/1, 405/170/0/2, 405/170/0/3, 405/170/0/4, 405/170/0/5, 405/170/0/6, 405/170/0/7, 405/170/0/8, 405/170/0/9, 405/170/0/10, 405/170/0/11, 405/170/0/12, 405/170/0/13, 405/170/0/14, 405/170/0/15, 405/170/0/16, 405/170/0/17, 405/170/0/18, 405/170/0/19, 405/170/0/20, 405/170/0/21, 405/170/0/22, 405/170/0/23, 405/170/0/24, 405/170/0/25, 405/170/0/26, 405/170/0/27, 405/170/0/28, 405/170/0/29, 405/170/0/30, 405/170/0/31, 405/170/0/32, 405/170/0/33, 405/170/0/34, 405/170/0/35, 405/170/0/36, 405/170/0/37, 405/170/0/38, 405/170/0/39, 405/170/0/40, 405/170/0/41, 405/170/0/42, 405/170/0/43, 405/170/0/44, 405/170/0/45, 405/170/0/46, 405/170/0/47, 405/170/0/48, 405/170/0/49, 405/170/0/50, 405/170/0/51, 405/170/0/52

Lokalitetsnr	76783	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	13.01.2024	Url	
Oppdatert dato	19.09.2025	Tilkn. eiendommer	405/45, 405/170, 405/170/0/1, 405/170/0/2, 405/170/0/3, 405/170/0/4, 405/170/0/5, 405/170/0/6, 405/170/0/7, 405/170/0/8, 405/170/0/9, 405/170/0/10, 405/170/0/11, 405/170/0/12, 405/170/0/13, 405/170/0/14, 405/170/0/15, 405/170/0/16, 405/170/0/17, 405/170/0/18, 405/170/0/19, 405/170/0/20, 405/170/0/21, 405/170/0/22, 405/170/0/23, 405/170/0/24, 405/170/0/25, 405/170/0/26, 405/170/0/27, 405/170/0/28, 405/170/0/29, 405/170/0/30, 405/170/0/31, 405/170/0/32, 405/170/0/33, 405/170/0/34, 405/170/0/35, 405/170/0/36, 405/170/0/37, 405/170/0/38, 405/170/0/39, 405/170/0/40, 405/170/0/41, 405/170/0/42, 405/170/0/43, 405/170/0/44, 405/170/0/45, 405/170/0/46, 405/170/0/47, 405/170/0/48, 405/170/0/49, 405/170/0/50, 405/170/0/51, 405/170/0/52

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tussekroken 1B	H0201	405/170/0/5	132	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tussekroken 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3159 MELSOMVIK	Kirkesogn	04090501 Stokke
Grunnkrets	1503 Gile	Tettsted	
Valgkrets	2 Nord øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301234612		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	10.05.2024

1: Bygning 301234612: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 10.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	972
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	972
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	972

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	972
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	530
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	13.07.2023	16.08.2023
Endre bygningsdata	19.09.2023	19.09.2023
Ferdigattest	10.05.2024	10.05.2024
Endre bygningsdata	24.05.2024	24.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tussekroken 1B	H0201	405/170/0/5	132	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	188	0	188	188	0	188
H02	4	362	0	362	362	0	362
H01	4	422	0	422	422	0	422

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 405/170

Bruksnavn		Beregnet areal	17514.5
Etablert dato	15.09.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	30.04.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6568166.5	576649.49		Ja	13586.6	
Eiendomsteig	6568068.22	576631.6		Nei	3927.9	

Sandefjord kommune

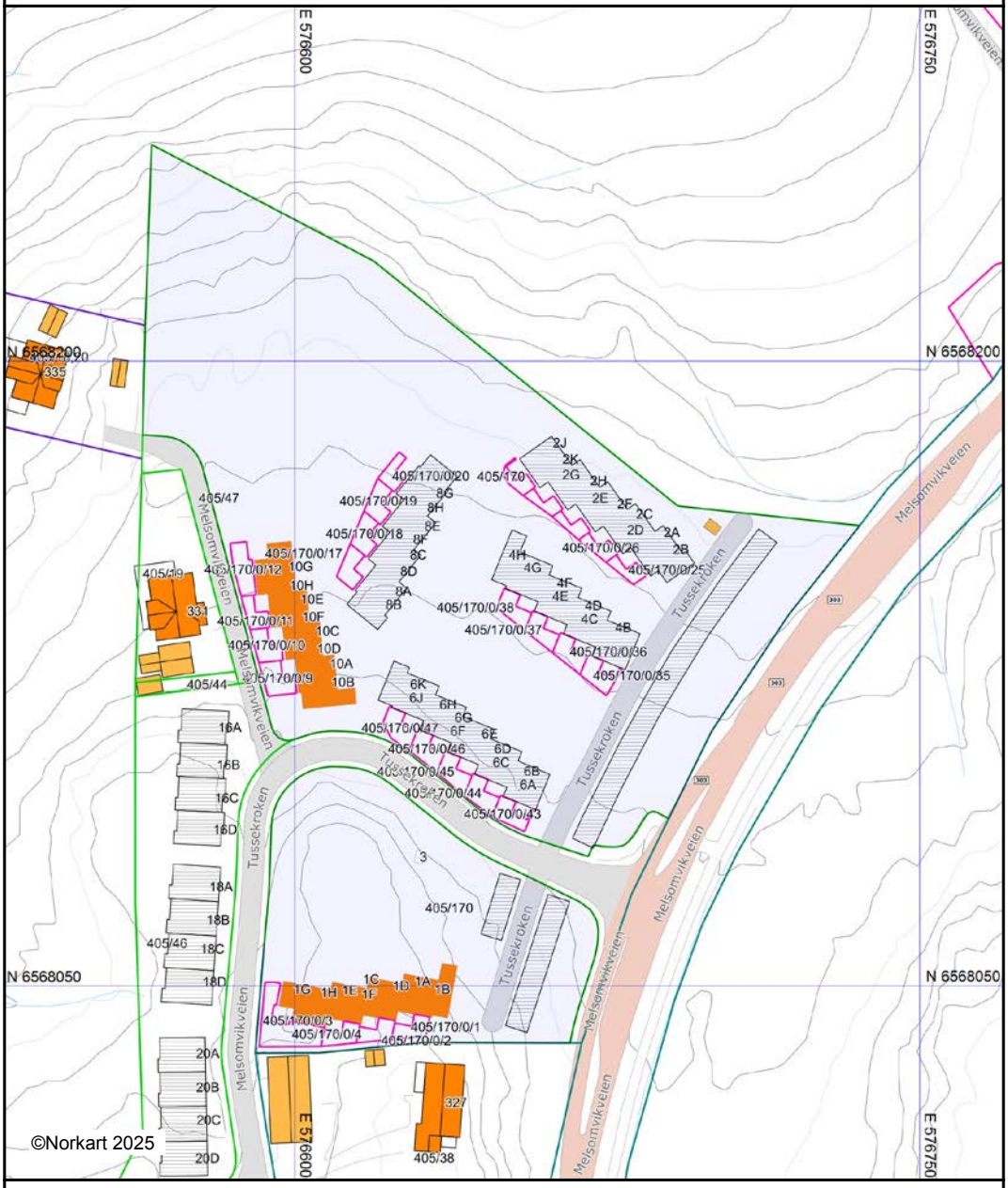
Grunnkart

Eiendom: 405/170/0/5
Adresse: Tussekroken 1B
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

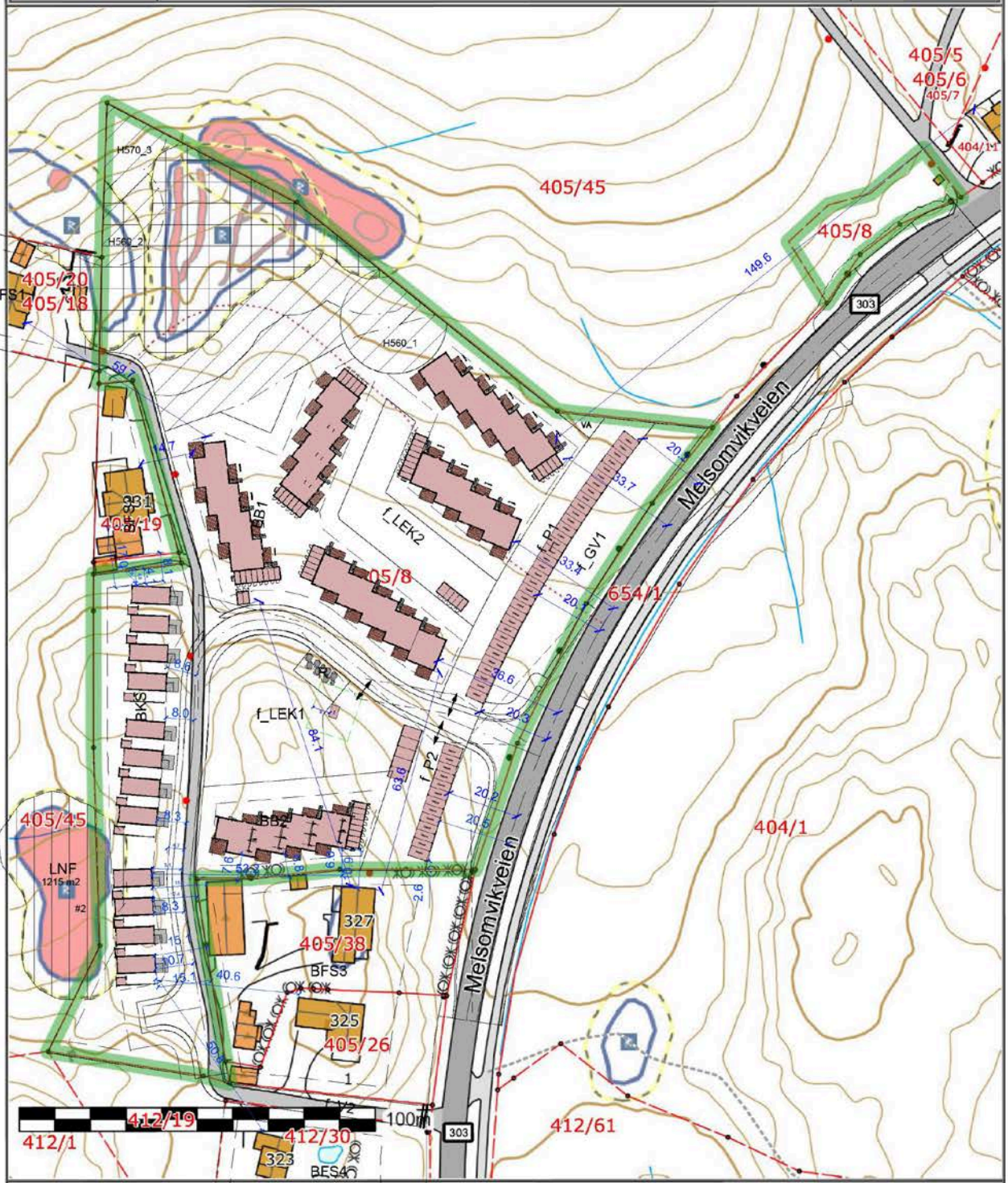
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	RÅSTAD EIENDOM AS, c/o NorthCape AS, Kronprinsens gate 5, 0251 OSLO			
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 7/12-2022 Sign:			Målestokk 1:1500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

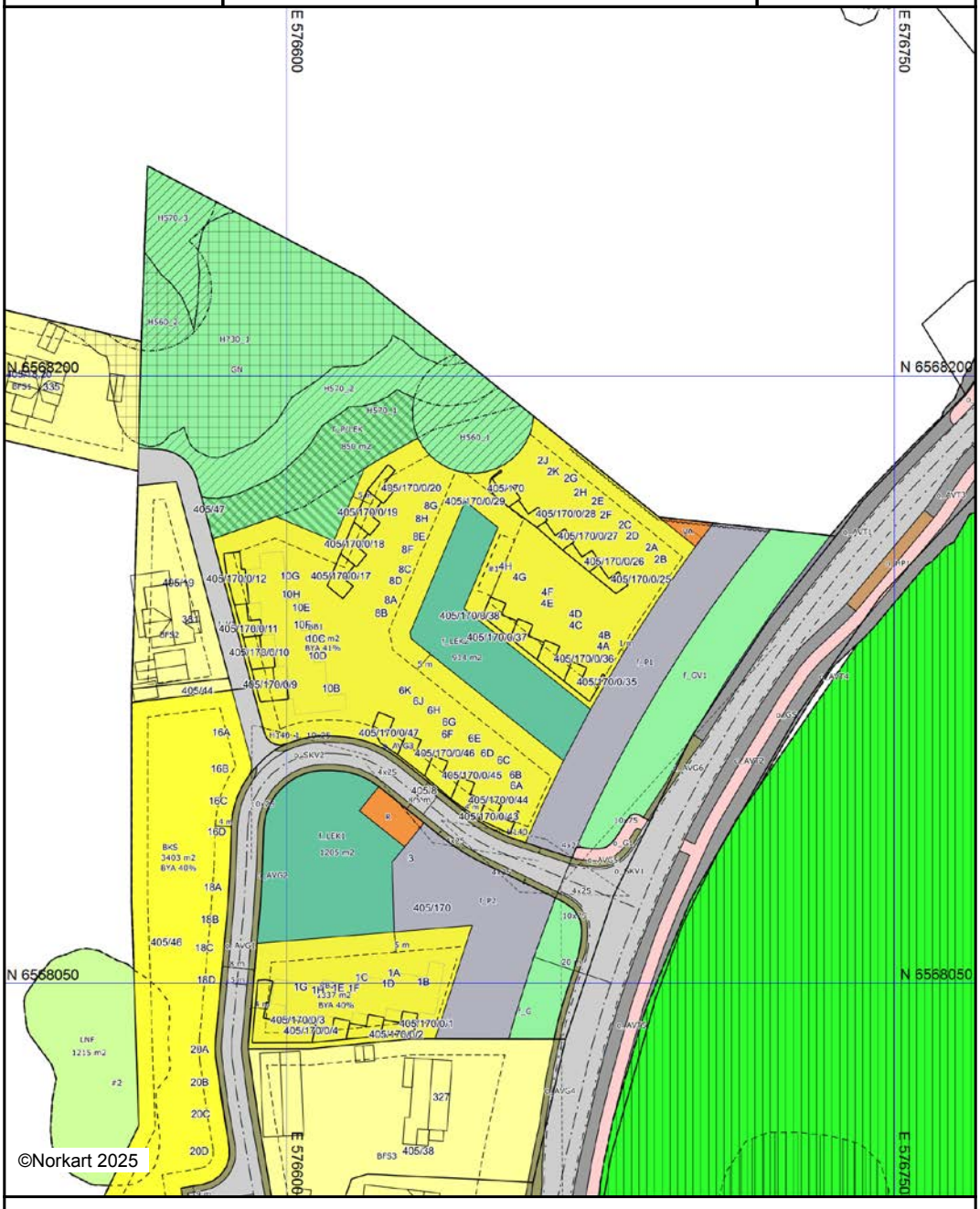
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 405/170/0/5
Adresse: Tussekroken 1B
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

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.

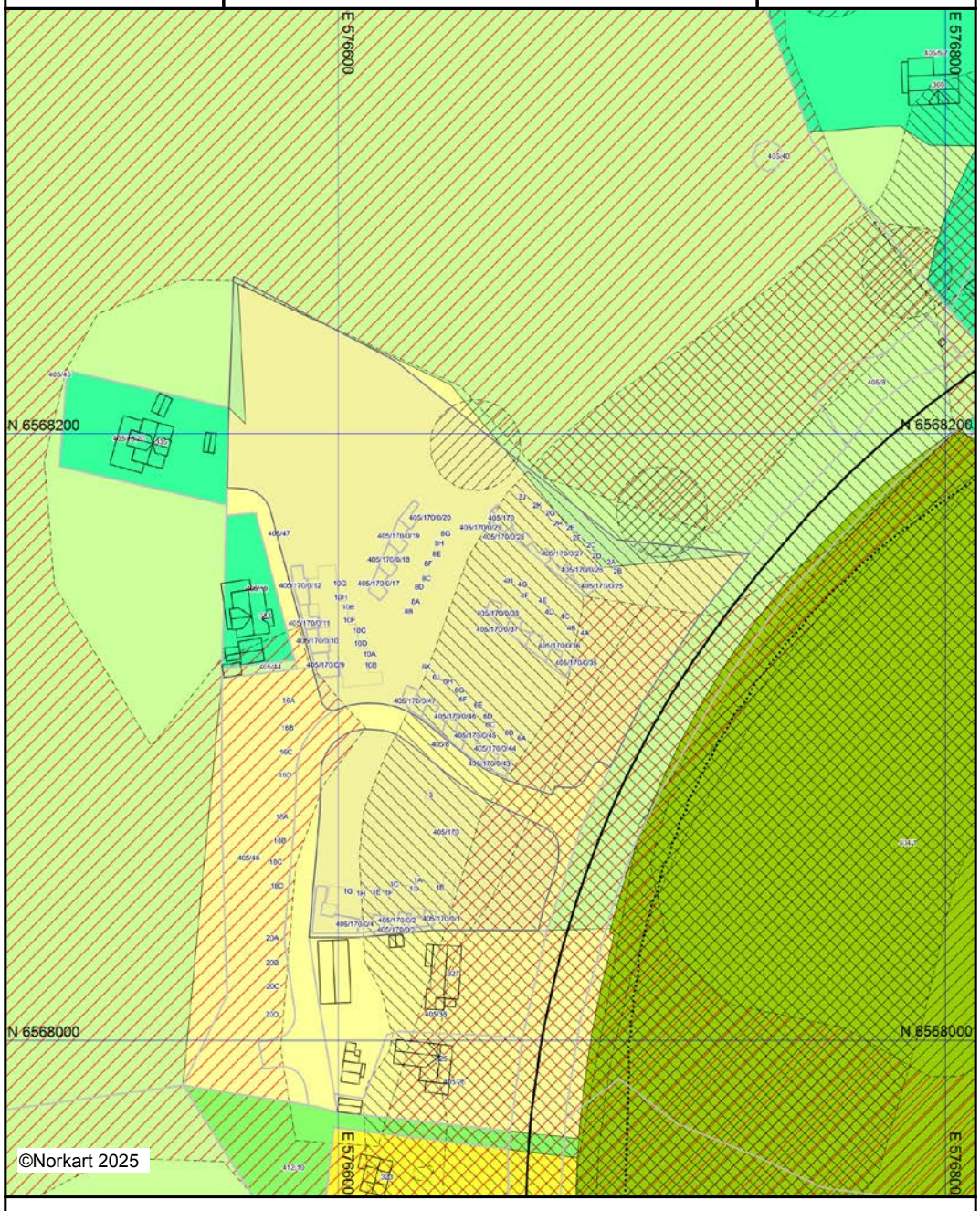
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 405/170/0/5
Adresse: Tussekroken 1B
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	405	**Bruksnr.**	170	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Tussekroken 1B, 3159 MELSOMVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 17 906 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 3 144 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 350 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200018	
Navn	Råstad	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.02.2023	
Delarealer	**Delareal**	6 133 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB1
	Delareal	1 335 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB2
	Delareal	339 m^2
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	GV2
	Delareal	1 155 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	f_P2
	Delareal	1 205 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_LEK1
	Delareal	110 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	f_R
	Delareal	36 m^2
	RPHensynsonenavn	Frisikt
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	42 m^2
	Formål	Vann- og avløpanlegg
	Feltnavn	f_VA
	Delareal	57 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	1 212 m^2
	RPHensynsonenavn	H560_
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø

Delareal 792 m^2
RPHensynsonenavn 2
Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal 17 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_AVG6

Delareal 793 m^2
Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn f_P/LEK

Delareal 1 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV1

Delareal 2 499 m^2
RPHensynsonenavn 1
Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal 390 m^2
RPHensynsonenavn 3
Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal 1 145 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn GV1

Delareal 4 200 m^2
Formål Naturområde - grønnstruktur
Feltnavn Naturområde

Delareal 914 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_LEK2

Delareal 1 322 m^2
RPHensynsonenavn H570_
Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal 1 122 m^2
Formål Parkering
Feltnavn f_P1

Delareal 36 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_AVT1

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JpID:** 24/69206

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Trysilbygg AS 3001 DRAMMEN	Granly Boligutvikling As Postboks 323 Bragernes 3001 Drammen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Tussekroken 1B- 1G	405	170	0	0

Tiltakets/byggets art:

Leilighetsbygg, bygg A, felt BB2

Vedtaksdato	**Saksnr**
10.05.2024	23/23198

Dato for søknad om ferdigattest: onsdag 8. mai 2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er bekreftet at reguleringsplanens rekkefølgekrav er ivaretatt.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

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

Prosjekt:	GRANLYTUNET		
Byggeplass:		Dato:	12.09.2022
Kommune:	SANDEFJORD	Målestokk 1:100	A/A A1
Type tegning:	Plan 2. Etasje - Hus A	Målestokk	A/A A3
Fase:	BYGGESØKNAD	Gnr./Bnr:	405/8
	Trysilhus - skaper boglede	Sign: KFL	Kontroll: MJ
		Tegnet av:	Karoline Flatin Lien
	TRYSILHUS FLERFAMILIE	Tegningsnr.:	207-11 - A02

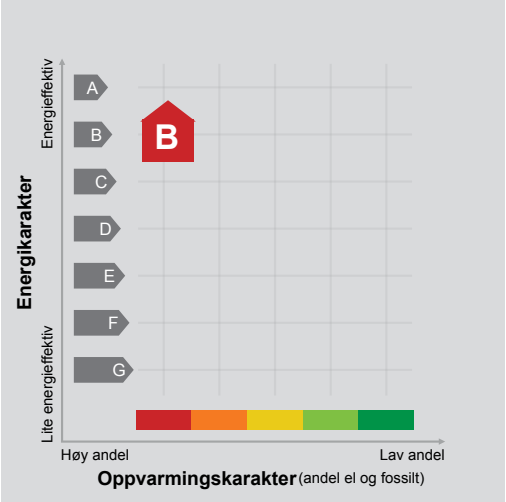
Revisjon nr:	
Dato:	
Revisjon nr:	
Dato:	

Prosjekt:	GRANLYTUNET		
Byggeplass:		Dato:	12.09.2022
Kommune:	SANDEFJORD	Målestokk: 1:100	Ark A1
Type tegning:	Plan 3. Etasje - Hus A	Målestokk:	Ark A3
Fase:	BYGGESØKNAD	Gnr./Bnr:	405/8
	Trysilhus - skaper boglede	Sign: KFL	Kontrol: MJ
		Tegnet av:	Karoline Flatin Lien
	TRYSILHUS FLERFAMILIE	Tegningsnr.:	207-11 - A03

Revisjon nr:	
Dato:	
Revisjon nr:	
Dato:	

ENERGIATTEST

Adresse	Tussekroken 1B
Postnummer	3159
Sted	MELSOMVIK
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	405
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301234612
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-192994
Dato	25.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/sitten-til-en)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

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

Doknr: 1434852 Tinglyst: 14.05.2024
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

mellom

SANDEFJORD KOMMUNE
Org. nr 916 882 807

og

Råstad Eiendom AS
org.nr. 989 961 888

Snr 1-52

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

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

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

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

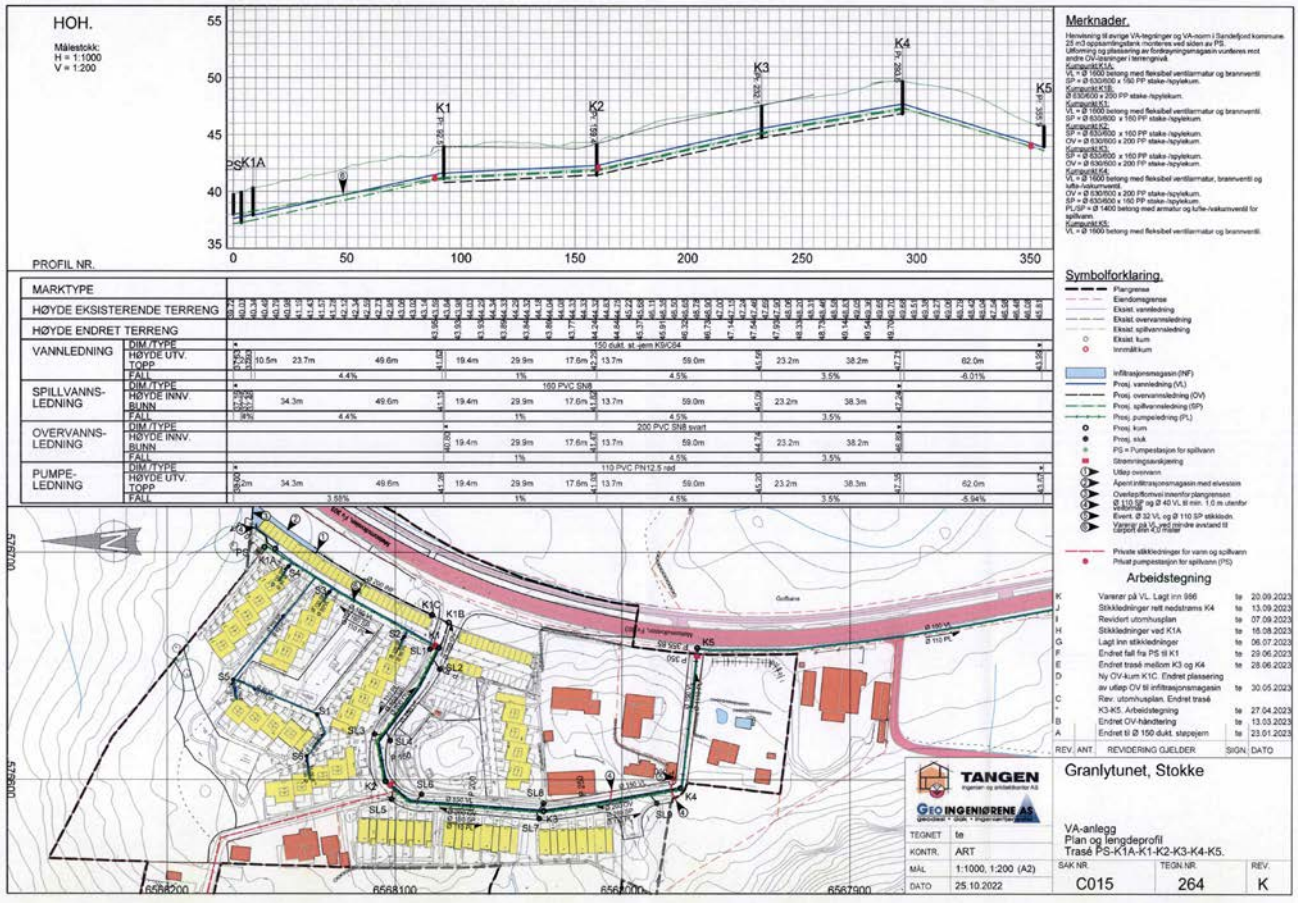
2. Før anleggsarbeidet igangsettes skal kommunen og grunneier være enige om kjøretrasé for anleggsmaskiner.

3. Gårdsplasser, veier, kantstein, gjerder, o.l. settes tilbake til samme stand som før anleggsarbeidene startet. Arbeidene bekostes og utføres av Sandefjord kommune.

4. Kummene gis en hensiktsmessig plassering i terrenget og utstyres med kjøresterke lokk.

5. Så snart denne avtale er undertegnet av grunneier, får kommunen påbegynne arbeidet med legging av ledningene og kummene. Før arbeidet igangsettes registreres eiendommens tilstand, drenering og evt. andre ting som kan få betydning for anleggsarbeidet og erstatningen.

6. Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på bygninger, dreneringssystem, avlinger, beplantninger m.v. i forbindelse med nedlegging og reparasjon av offentlig ledning.


HOH.
Målestokk:
H = 1:1000
V = 1:200
PS K1A
K1
K2
K3
K4
K5
PROFIL NR.
MARKTYPE
HØYDE EKSISTERENDE TERRENG
HØYDE ENDRET TERRENG
VANNLEDNING
SPILLVANNS-LEDNING
OVERVANNS-LEDNING
PUMPE-LEDNING
DIM./TYPE
HØYDE UTV. TOPP
HØYDE INNV. BUNN
FALL
150 dukt. st.-sem KSC64
160 PVC SN8
200 PVC SN8 svart
110 PVC PN12,5 red
Merknader.
Symbolforklaring.
Infiltrasjonsmagasin (INF)
Proj. vannledning (VL)
Proj. overvannsledning (OV)
Proj. spillvannsledning (SP)
Proj. pumpeledning (PL)
Proj. kum
Proj. sluk
PS = Pumpestasjon for spillvann
Strømningsavskjæring
Utlap overvann
Åpent infiltrasjonsmagasin med elvestein
Overlapsforhold innenfor plangrensen
Event. Ø 32 VL og Ø 110 SP stikkledn.
Arbeidstegning
Private stikkledninger for vann og spillvann
Privat pumpestasjon for spillvann (PS)
Varsrer på VL. Lagt inn 986 te 20.09.2023
Stikkledninger rett nedstrøms K4 te 13.09.2023
Revidert utomhusplan te 07.09.2023
Stikkledninger ved K1A te 16.08.2023
Lagt inn stikkledninger te 06.07.2023
Endret fall fra PS til K1 te 29.06.2023
Endret trasé mellom K3 og K4 te 28.06.2023
Ny OV-kum K1C. Endret plassering av utlap OV til infiltrasjonsmagasin te 30.05.2023
Rev. utomhusplan. Endret trasé K3-K5. Arbeidstegning te 27.04.2023
Endret OV-håndtering te 13.03.2023
Endret til Ø 150 dukt. støpejern te 23.01.2023
REV. ANT REVIDERING GJELDER SIGN. DATO
TANGEN
GEO INGENIØRENE AS
TEGNET te
KONTR. ART
MÅL 1:1000, 1:200 (A2)
DATO 25.10.2022
Granlytunet, Stokke
VA-anlegg
Plan og lengdeprofil
Trasé PS-K1A-K1-K2-K3-K4-K5.
SAK NR. C015
TEGN.NR. 264
REV. K

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

snr 1-52

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

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

8. Ledningene og kummene skal innmåles og tegnes inn på kommunens ajourførte kart. Når arbeidene er avsluttet får grunneieren et eksemplar av kartet.

9. Arbeider som blir utført på eiendommen og som grunneier bør forstå kan komme i konflikt med ledningene eller kummene, skal varsles kommunen i god tid. Når kommunen har godkjent arbeidene, er grunneieren ansvarsfri for skade som påføres ledningene, kummene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Kommunens godkjenning skal foretas uten unødig opphold.

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

snr. 1-52

Sandefjord, den 24.04.24

ordfører

Daglig leder
Anders Hagbarth Schau
Råstad Eiendom AS

SANDEFJORD KOMMUNE

Vi samtykker til tinglysning, jfr. tinglyst vedtekter
Granly Boligutvikling AS, org.nr. 928 070 639

ANDERS H. SCHAU

Overenskomst gnr/bnr

MAREN L JENSEN

9000375/-65

Dagbok nr. 3331

Jarlsberg sorenskriverembete

- 4. SEP. 1965

Georg Vadum
Skaftefabrikk
Telefon 206 Stokke,

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

Stokke den 1. 9. 1965

Abraham Nilsen.

20 47480

9002186/--00

Returneres til:

Advokat Dag Røed
Postboks 25
3101 Tønsberg

RETT KOPI ATTESTERES
ADVOKAT DAG RØED

REGISTRERT 02. MAI 2000
TØNSBERG BYHETT
Dagboknr.: 5189

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
720	Stokke	5	7 og 8			1/1
		4	3			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] **1.** Bebygd [X] **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: [X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig: [X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [X] **6** Skifteoppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 691.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
1 1 0 9 3 1 [redacted]	Karin M. Grindager Raastad enke	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1 1 0 8 6 5 [redacted]	Hege Raastad Engebretsen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 5189 Tinglyst: 02.05.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gunvor Elise Raastad og hennes livsarvinger,
Atle Mikael Raastad og hans livsarvinger skal ha rett til å ta ut ved til eget behov på gnr. 5 bnr. 7 og 8 i Stokke.
Vedretten omfatter også rett til nødvendig motorisert ferdsel i forbindelse med uttak av ved.
Den til enhver tid eier av gnr. 4 bnr. 11 og gnr. 5 bnr. 5 og 6 har rett til vei over angjeldende gnr. sydvestre hjørne opp til riksvei 303.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
x Tønsberg, 17.04.00

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
x
Karin Raastad Karin Raastad

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato 17/4-00 | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

DAG RØST ADVOKAT M.N.A. TØNSBERG

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Retur: Granly Boligutvikling AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 928 090 639

ERKLÆRING

om

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

Ferdsel og bruk av lekeplasser

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

Renovasjon

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

Rett kopi bekreftes
13.03.24

Doknr: 1209377 Tinglyst: 13.03.2024
STATENS KARTVERK

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

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Utgifter for ferdsel og bruk av lekeplasser og renovasjonsanlegg

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

Gnr 405 bnr 170 svare for 52/64 deler av kostnader
Gnr 405 bnr 46 svare for 12/64 deler av kostnader

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

Drammen, 26.02.2024

Hjemmelshaver gbnr. 405/170:

Råstad Eiendom AS
Org.nr. 989 961 888

Anders Hagbarth Schau

Vi samtykker til tinglysning, jfr. Tinglyst urådighet.

Granly Boligutvikling AS, org nr 928 090 639

Anders Hagbarth Schau

Maren Lier Jensen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614747950
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE	Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
928090639	GRANLY BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3907	405	170

Nye seksjoner

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

Dok.nr.: 1371921 Tinglyst: 26.04.2024
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	70	BG	13	B	117	B	25	B	70	BG	37	B	70	BG	49	B	117	B
2	B	70	BG	14	B	117	B	26	B	70	BG	38	B	70	BG	50	B	117	B
3	B	70	BG	15	B	117	B	27	B	70	BG	39	B	117	B	51	B	117	B
4	B	92	BG	16	B	139	B	28	B	70	BG	40	B	117	B	52	B	117	B
5	B	117	B	17	B	70	BG	29	B	70	BG	41	B	117	B	53			
6	B	117	B	18	B	70	BG	30	B	117	B	42	B	117	B	54			
7	B	117	B	19	B	70	BG	31	B	117	B	43	B	70	BG	55			
8	B	139	B	20	B	70	BG	32	B	117	B	44	B	70	BG	56			
9	B	70	BG	21	B	117	B	33	B	117	B	45	B	70	BG	57			
10	B	70	BG	22	B	117	B	34	B	117	B	46	B	70	BG	58			
11	B	70	BG	23	B	117	B	35	B	70	BG	47	B	70	BG	59			
12	B	92	BG	24	B	117	B	36	B	70	BG	48	B	117	B	60			
Sum tellere:		4950				Nevner =		4950											

Dato	Innsenderens underskrift
20.09.2023	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.09.2023	[illegible] Maren L. Jensen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

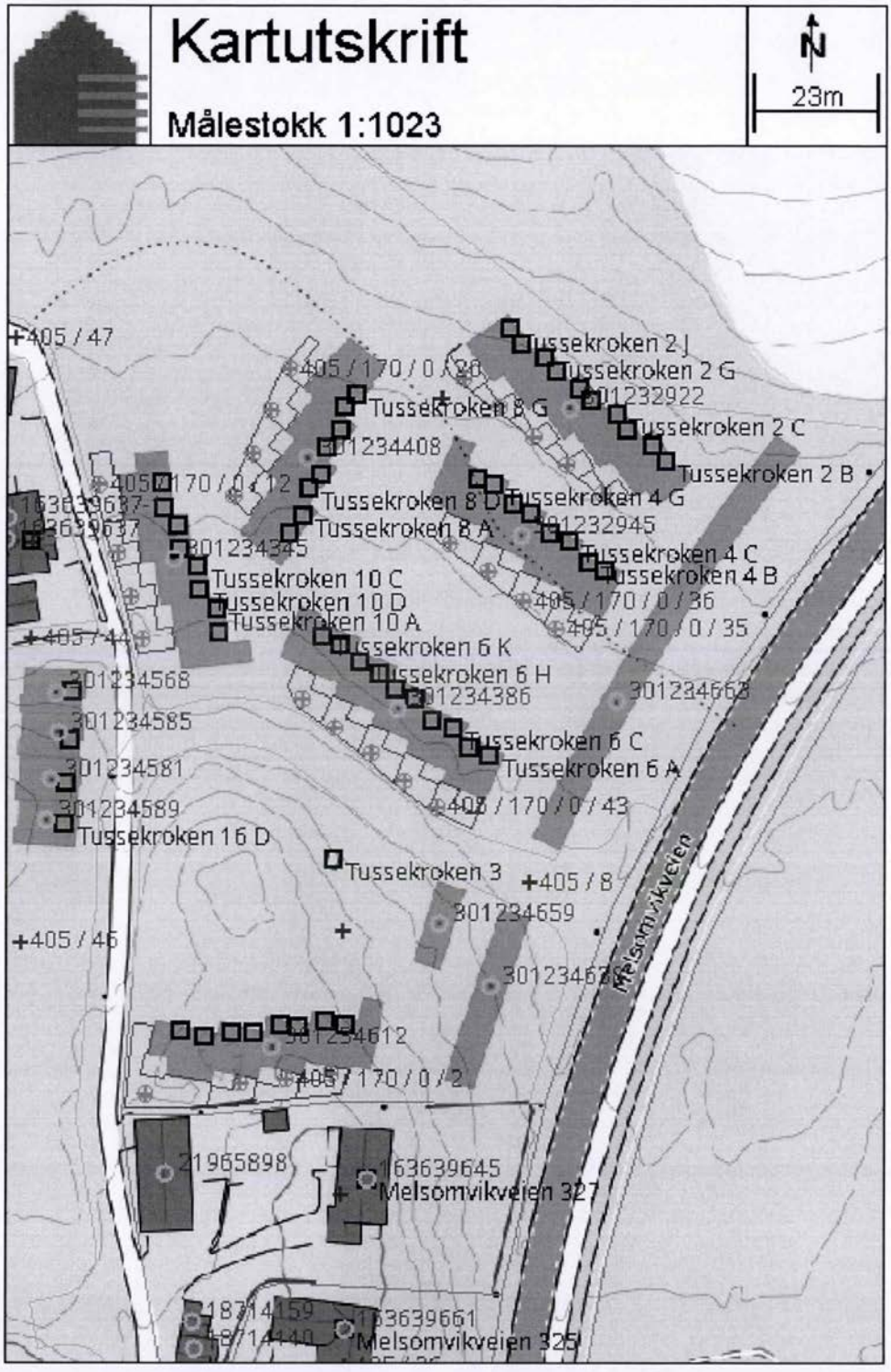
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

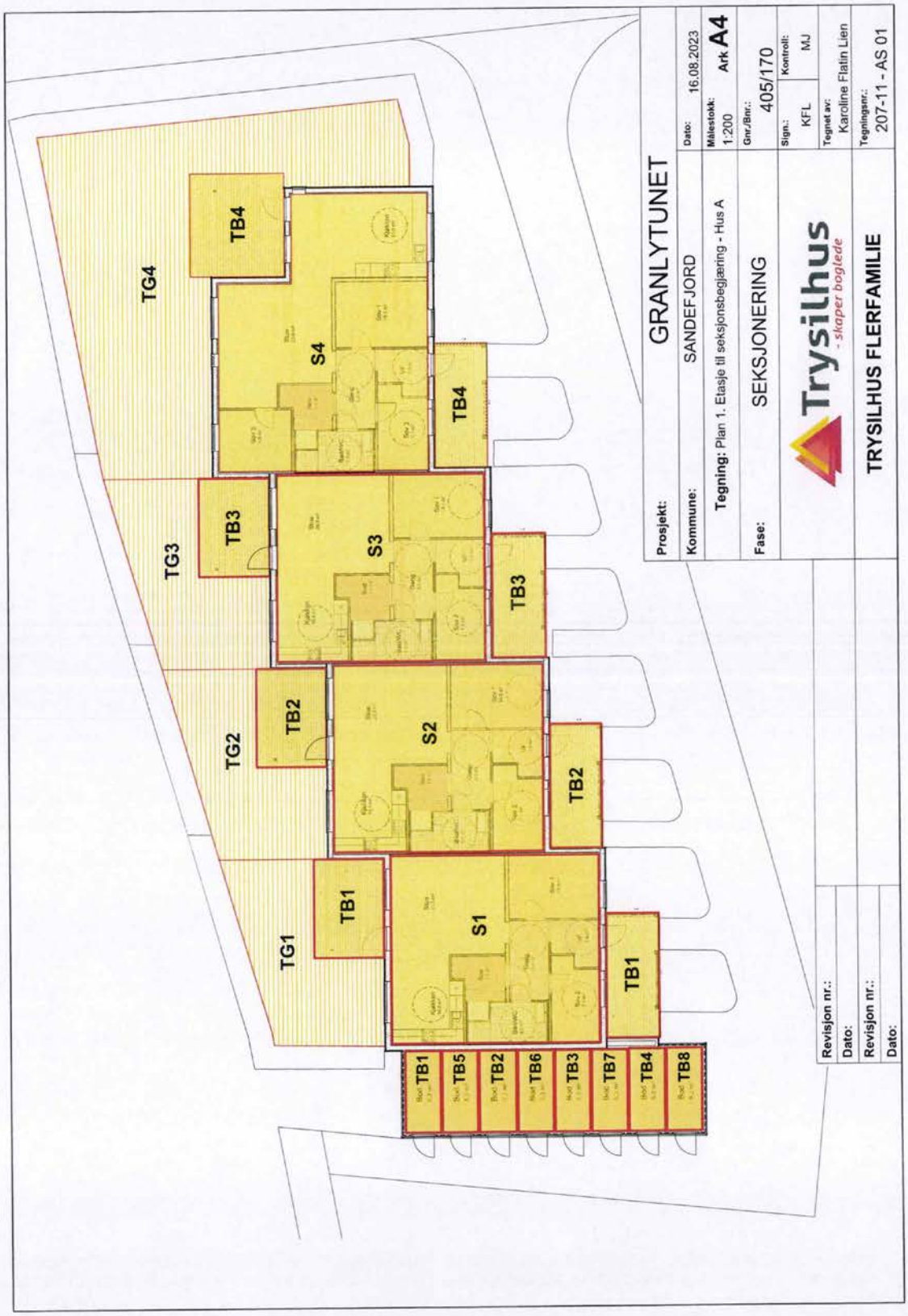
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3907	SANDEFJORD	405	170	

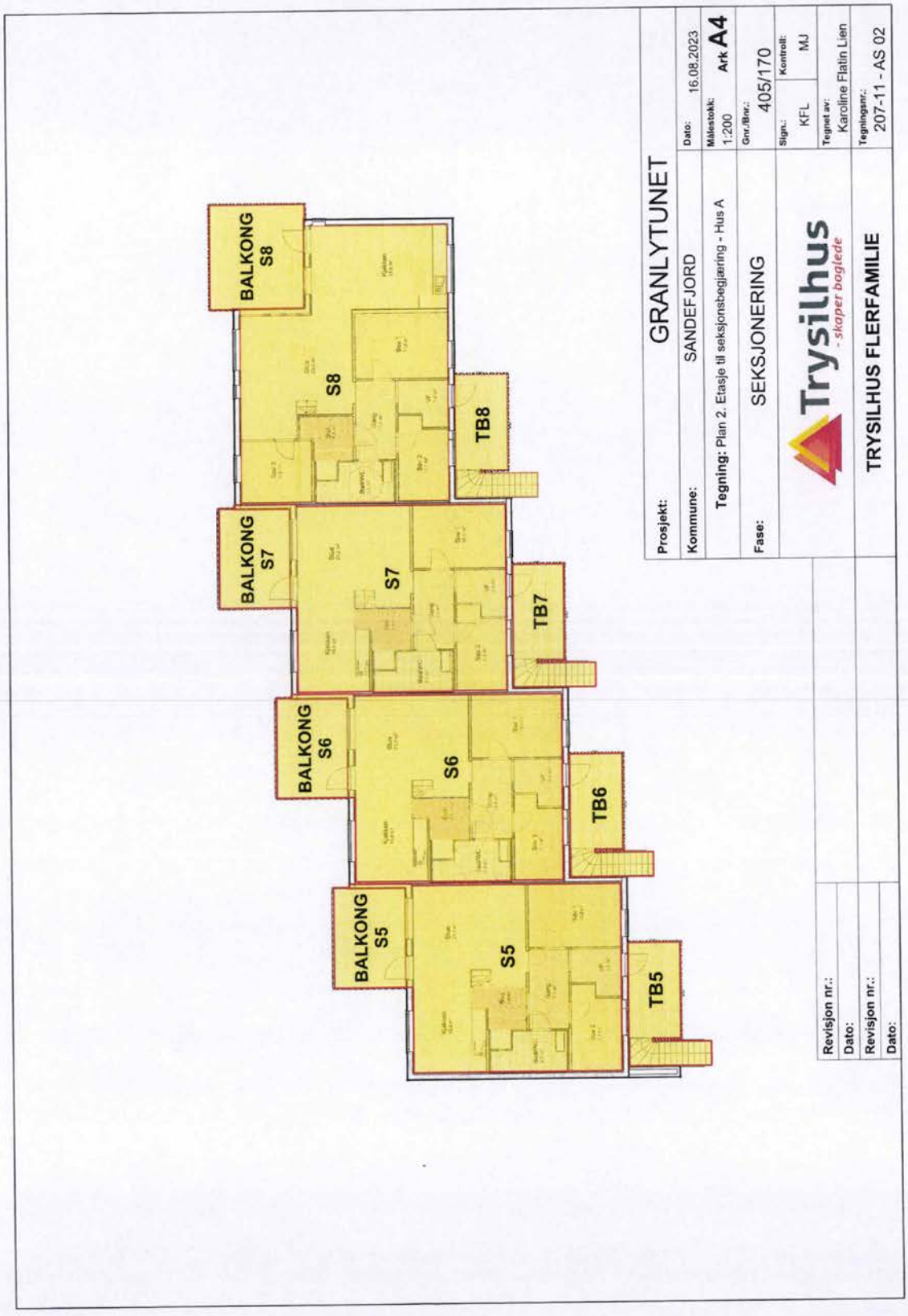
Dato	Underskrift	Stempel
5/4-24	Ann-Astrid Eidi Rush	SANDEFJORD KOMMUNE Byggingsavdelingen

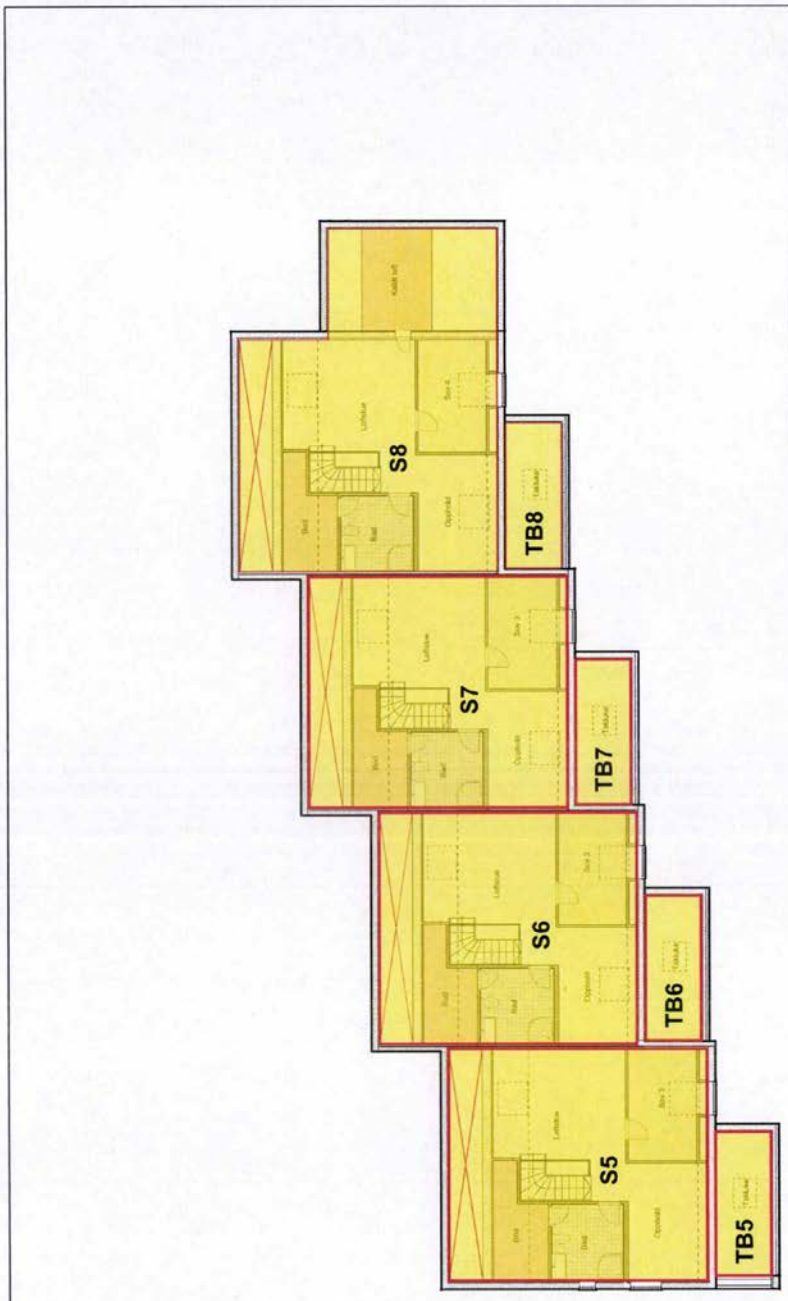
Dato	Innsenderens underskrift
20.09.2023	Maren L. Jensen

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

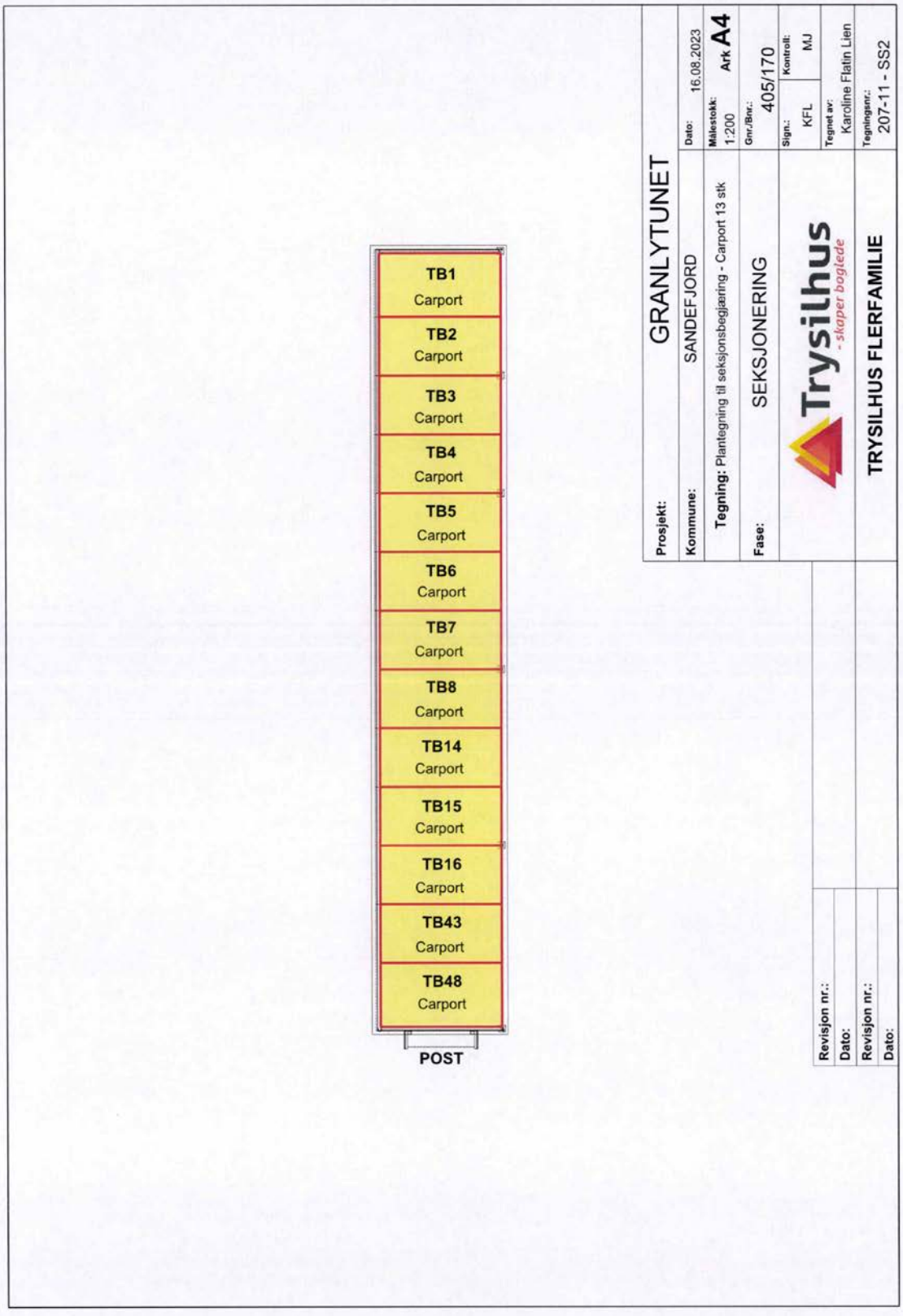

Kartutskrift
Målestokk 1:1023
N
23m
405 / 47
405 / 170 / 0 / 28
Tussekroken 2 J
Tussekroken 2 G
301232922
Tussekroken 2 C
Tussekroken 2 B
Tussekroken 8 G
301234408
405 / 170 / 0 / 12
Tussekroken 8 D
Tussekroken 4 G
Tussekroken 8 A
301232945
301234345
Tussekroken 4 C
Tussekroken 4 B
Tussekroken 10 C
Tussekroken 10 D
Tussekroken 10 A
405 / 170 / 0 / 36
405 / 170 / 0 / 35
405 / 44
Tussekroken 6 K
Tussekroken 6 H
301234568
301234386
301234663
301234585
Tussekroken 6 C
Tussekroken 6 A
301234581
405 / 170 / 0 / 43
301234589
Tussekroken 16 D
Tussekroken 3
405 / 8
301234659
405 / 46
Melsomvikveien
301234612
405 / 170 / 0 / 2
21965898
163639645
Melsomvikveien 327
18714159
163639661
Melsomvikveien 325

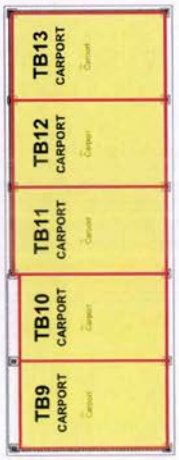

TG4
TG3
TG2
TG1
TB4
TB3
TB2
TB1
S4
S3
S2
S1
Bod TB1
Bod TB5
Bod TB2
Bod TB6
Bod TB3
Bod TB7
Bod TB4
Bod TB8
Prosjekt:
GRANLYTUNET
Kommune:
SANDEFJORD
Tegning: Plan 1. Etasje til seksjonsbegjæring - Hus A
Fase:
SEKSJONERING
Dato: 16.08.2023
Målestokk: 1:200
Ark A4
Gnr./Bnr.: 405/170
Sign.: KFL
Kontroll: MJ
Tegnet av: Karoline Flatin Lien
Tegningsnr.: 207-11 - AS 01
Trysilhus
- skaper boglede
TRYSILHUS FLERFAMILIE
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


BALKONG S8
S8
TB8
BALKONG S7
S7
TB7
BALKONG S6
S6
TB6
BALKONG S5
S5
TB5
Prosjekt:
GRANLYTUNET
Kommune:
SANDEFJORD
Dato:
16.08.2023
Tegning: Plan 2. Etasje til seksjonsbegjæring - Hus A
Målestokk:
1:200
Ark A4
Fase:
SEKSJONERING
Gnr./Bnr.:
405/170
Sign.:
KFL
Kontroll:
MJ
Trysilhus
- skaper boglede
Tegnet av:
Karoline Flatin Lien
TRYSILHUS FLERFAMILIE
Tegningsnr.:
207-11 - AS 02
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:



Prosjekt: GRANLYTUNET
Kommune: SANDEFJORD
Tegning: Plan 3. Etasje til seksjonsbegjæring - Hus A
Fase: SEKSJONERING
Dato: 16.08.2023
Målestokk: 1:200
Ark A4
Gnr./Bnr.: 405/170
Sign.: KFL
Kontroll: MJ
Tegnet av: Karoline Flatin Lien
Tegningsnr.: 207-11 - AS 03
Trysilhus - skaper boglede
TRYSILHUS FLERFAMILIE
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


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



Prosjekt:	GRANLYTUNET
Kommune:	SANDEFJORD
Tegning: Plantegning til seksjonsbegjæring - Carporter 5 stk ved Bygg A.pdf	
Fase:	SEKSJONERING
	Trysilhus - skaper boglede
	TRYSILHUS FLERFAMILIE

Dato:	16.08.2023
Målestokk: 1:200	**Ark** A4
Gnr./Bnr.:	405/170
Sign.: KFL	**Kontroll:** MJ
Tegnet av:	Karoline Flatin Lien
Tegningsnr.:	207-11 - SS3

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

Hovmyrveien tilkjørsel - felleier
Bruerøy kulvertbil. Ca. adgangsforholds tinglyst
FELLESAREAL
GRANLYTUNET
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Projekt:
GRANLYTUNET
Kommune:
SANDEFJORD
Dato:
16.08.2023
Tegning: Situasjonsplan for seksjonering
Målestokk:
A3
Fase:
Seksjoneringstegninger
Gnr./Bnr.:
405/170
Utgv.:
KFL
Kontroll:
MJ
Tegnet av:
Kjetil Ole Platin Lien
Prosjektnr.:
207-11 - SS5
Trysilhus
TRYSILHUS FLERFAMILIE
Revidjon nr.:
Date:
Revidjon nr.:
Date:

Nabolagsprofil

Tussekroken 3 - Nabolaget Vearåsen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Råstad søndre Linje 129, 130, N130	3 min 0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	8 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	19 min 1.8 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	11 min 6.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	21 min 2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	12 min 7.6 km

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

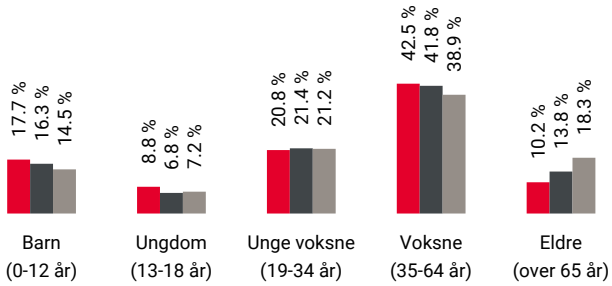
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Melsomvik Søndagsåpent	19 min 1.7 km
Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	4 min 2.6 km

FINN 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

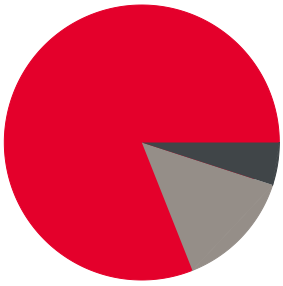
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Melsom skole Aktivitetshall, ballspill	18 min 1.6 km	
Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	19 min 1.8 km	
Sporty24 Vear	6 min	
Sporty24 Stokke	7 min	

Boligmasse



- 81% enebolig
- 5% rekkehus
- 14% annet

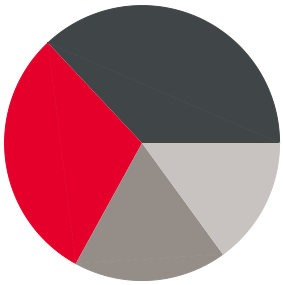
«Grei beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

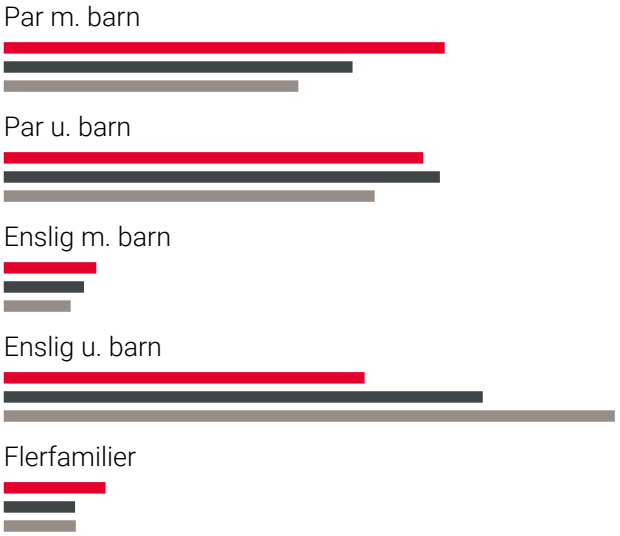
Stokke Senter	7 min
Vitusapotek Vear	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

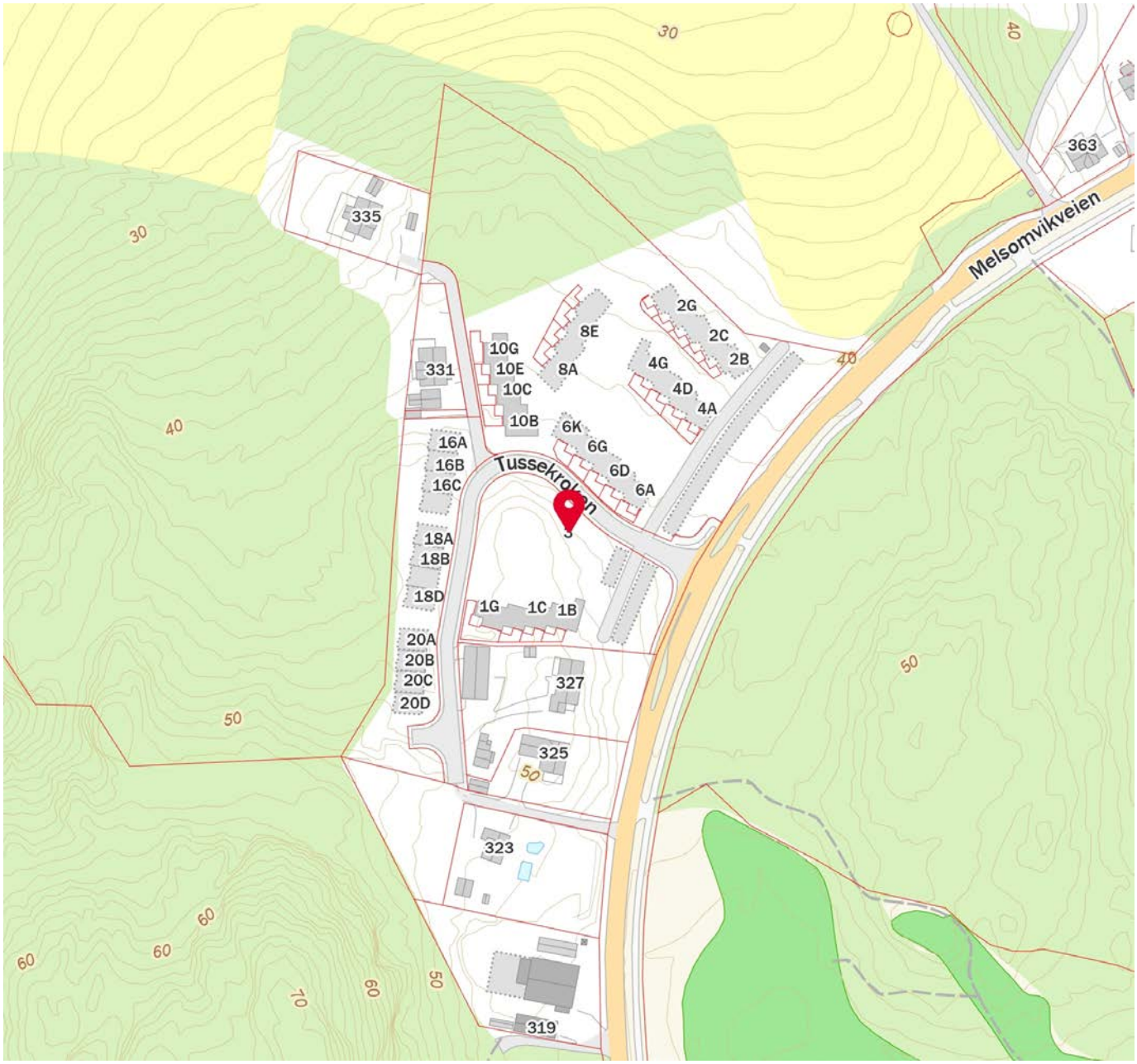


- Vearåsen
- Vear
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
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 2025



FINN 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 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tussekroken 1B
3159 MELSOMVIK

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre