

PROAKTIV



GRANLIVEIEN 67



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Granliveien 67, 3086
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 70, bnr. 18, snr. 22 i
Sameiet Granlia Terrasse

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 116.890,-

Totalpris: 4.216.890,-

Kommunale avgifter: 22.572,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 3/2

BRA: 111 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Boligen har fast
parkering med ladestasjon rett utenfor
inngangsdøren, i tillegg til en egen
garasjeplass klargjort for lading.
Sameiet disponerer også felles
parkeringsplasser for beboere og gjester.

Tomt: 13878.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.100,-
Felleskostnadene skal justeres opp til kr.
5100,- pr. mnd. f.o.m 01.01.27.

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold
ute, styrehonorar, forretningsførsel, felles
byggforsikring, brøyting/strøing/klipping,
serviceavgift TV m.m.

Energimerke: Energiklasse: lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	17	18	20
Fasade/ute	Gang	Stue	Kjøkken
22	23	24	26
Bad	Soverom	Kontor/bod	Plantegning
28	32	38	76
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler
Mobil: 91 87 32 87
E-post: lie@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre. En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring kommer deg til gode.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i 20 år og opparbeidet meg solid erfaring. Jeg har vært på topp 10-listen over de mestselgende eiendomsmeglerne i Proaktiv Norge 2 år på rad og vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. Dette er noe som kommer deg som selger til gode siden ingen budrunder er like og lang erfaring kan være avgjørende for å få det lille ekstra i en budrunde.

De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette kommer fremtidige kunder til gode og jeg har mange selgere som fast bruker meg gang etter gang.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg

krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen.

Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig. I tillegg er lokalkunnskap essensielt.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og erfaringen.

Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Holmestrand / **Område:** Holmestrand | Kleiverud

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Flott beliggende terrasseleilighet med nydelig utsikt mot Holmestrandfjorden. Leiligheten ligger på Kleiverud, rett utenfor Holmestrand sentrum, med kort vei til daglige gjøremål. I tillegg har du marka og utallige turområder like ved.

Fra boligen er det kort vei til skoler i alle trinn og flere barnehager. Gangavstand til Kleiverud skole og Kleiverud barnehage. I tillegg er det bussholdeplass rett nedenfor leilighetene og ca. 2,5 km til fjellheisen med videre adkomst ned til togstasjonen. Med toget kommer du deg inn til hovedstaden på ca. 50 minutter og Drammen på ca. 20 minutter.

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med mulighet for båtplass. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Granlia terrasse Linje 45, 47	2 min 0.2 km
🚶	Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.7 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	37 min
✈	Oslo Gardermoen	1 t 29 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen PostNord	5 min 3 km
Meny Holmestrand	5 min

VARER/TJENESTER

🏠	Holmestrand Toppen	5 min
🏠	Apotek 1 Holmestrand	5 min

SPORT

⚽	Kleiverud Skole Ballspill	11 min 0.9 km
⚽	Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 3.9 km
🏊	Sporty24 Holmestrand Express	4 min
🏊	HT-Club	9 min



sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

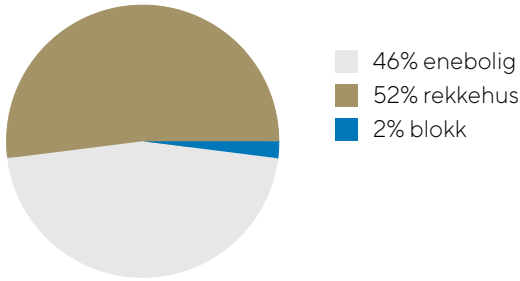
Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.

Det er enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 10 minutter å kjøre til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:
Kleiverud barneskole 1-7 trinn.
Botne Skole 1-7 klasse.
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:
Gaupås barnehage 1-5 år (350 meter)
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.
Gullhaug barnehage 1-5 år.
Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Hyggelig nabolag rett utenfor Holmestrand sentrum bestående primært av småhusbebyggelse.

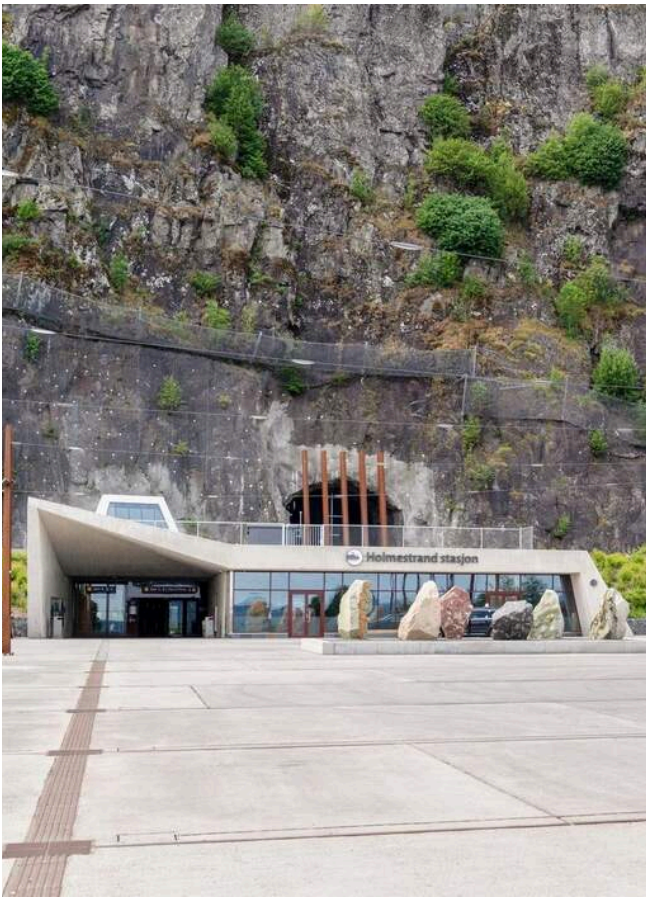
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

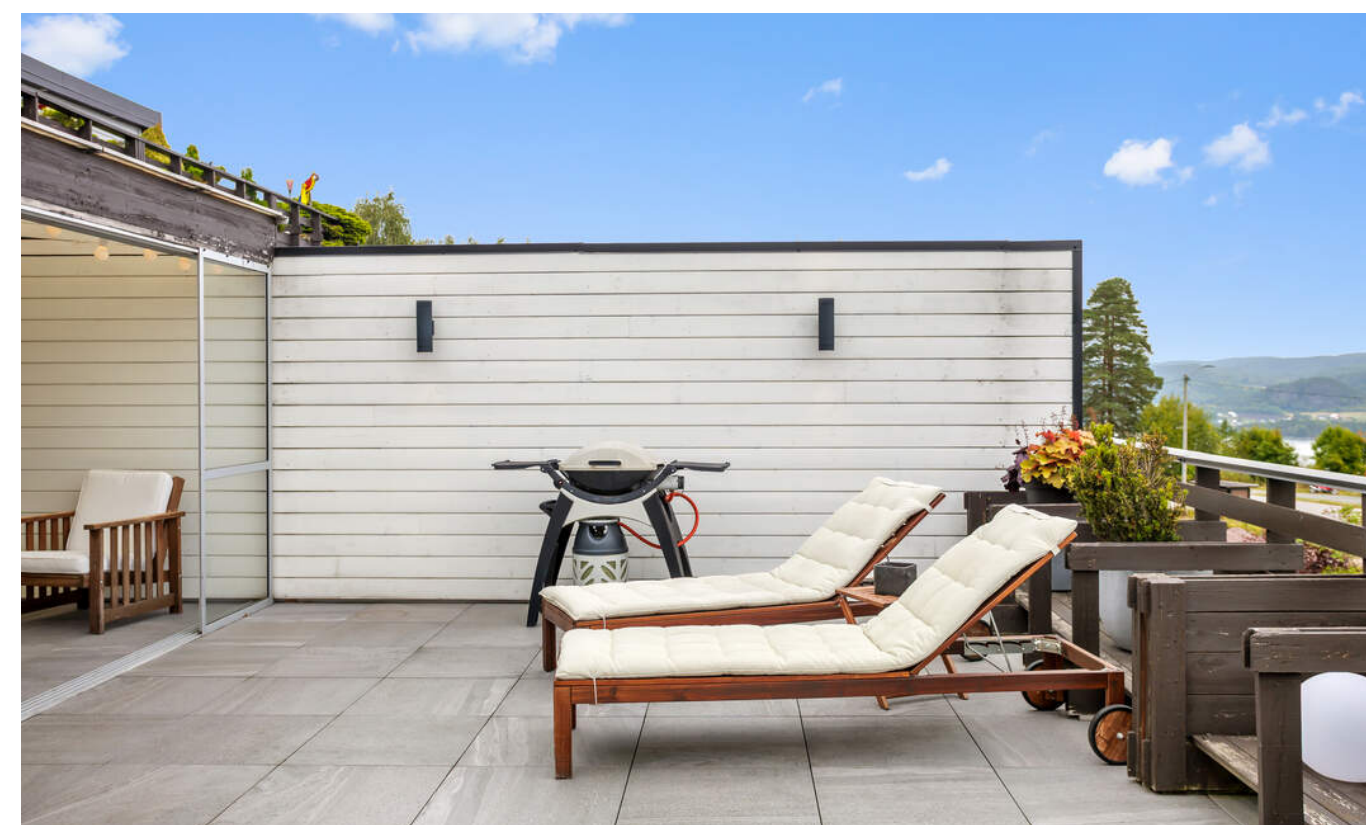
Kleiverud skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	12 min 0.9 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	8 min 4.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	7 min 4.4 km
Sande videregående skole 500 elever	25 min 20.1 km

BARNEHAGER

Kleiverud barnehage (0-5 år) 86 barn	7 min 0.5 km
Gaupås barnehage (0-5 år) 39 barn	15 min 1.3 km
Bmb barnehage (0-5 år) 26 barn	6 min 3.5 km





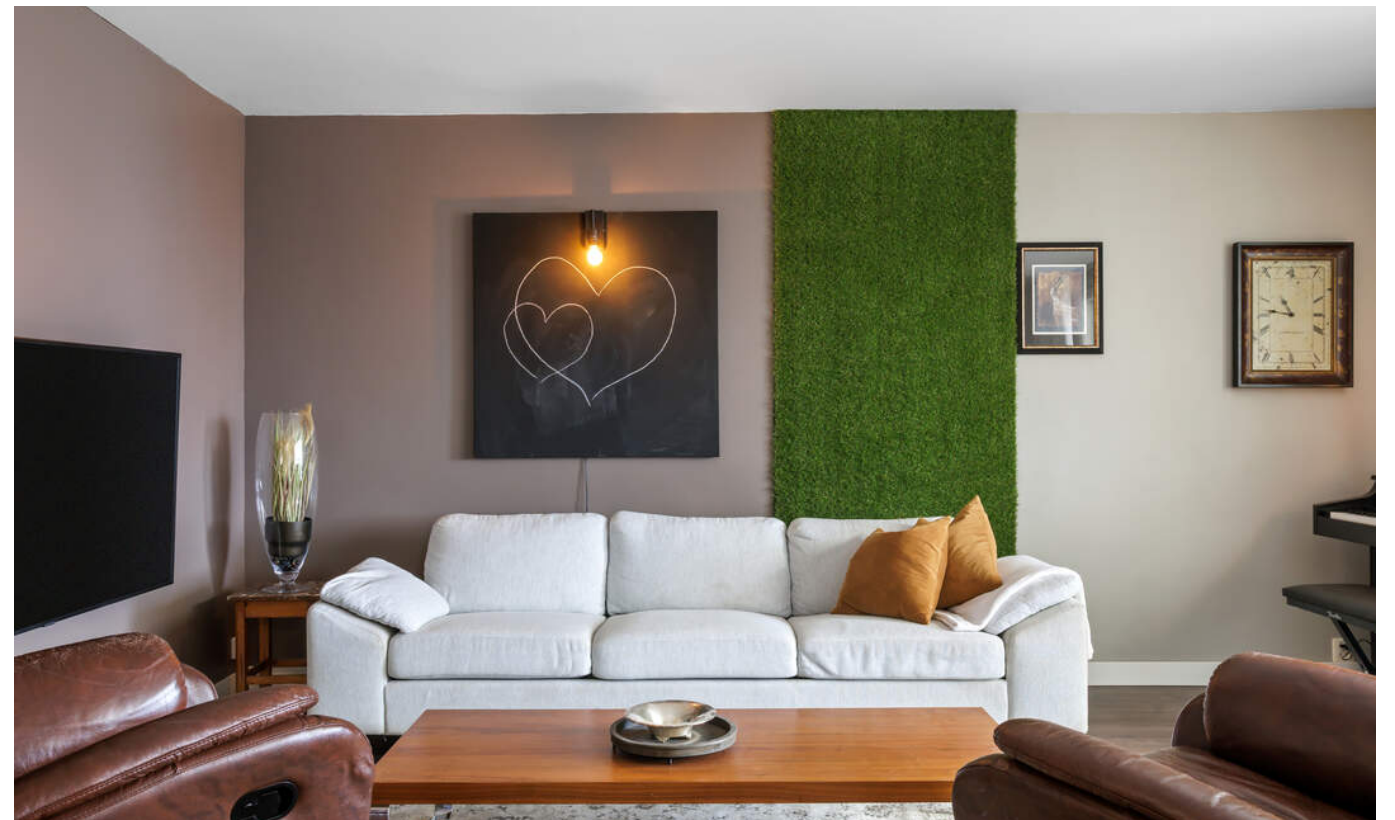






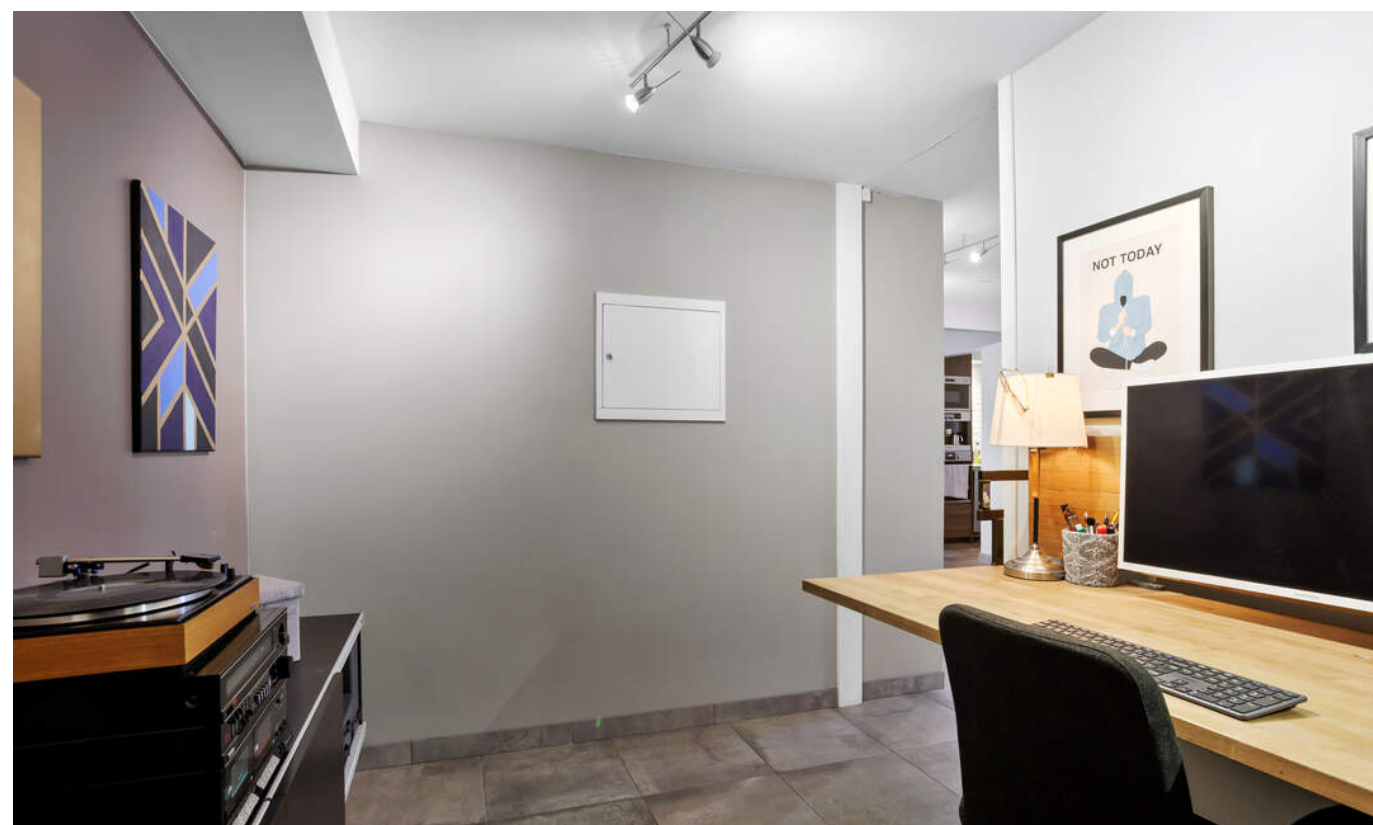
Velkommen inn



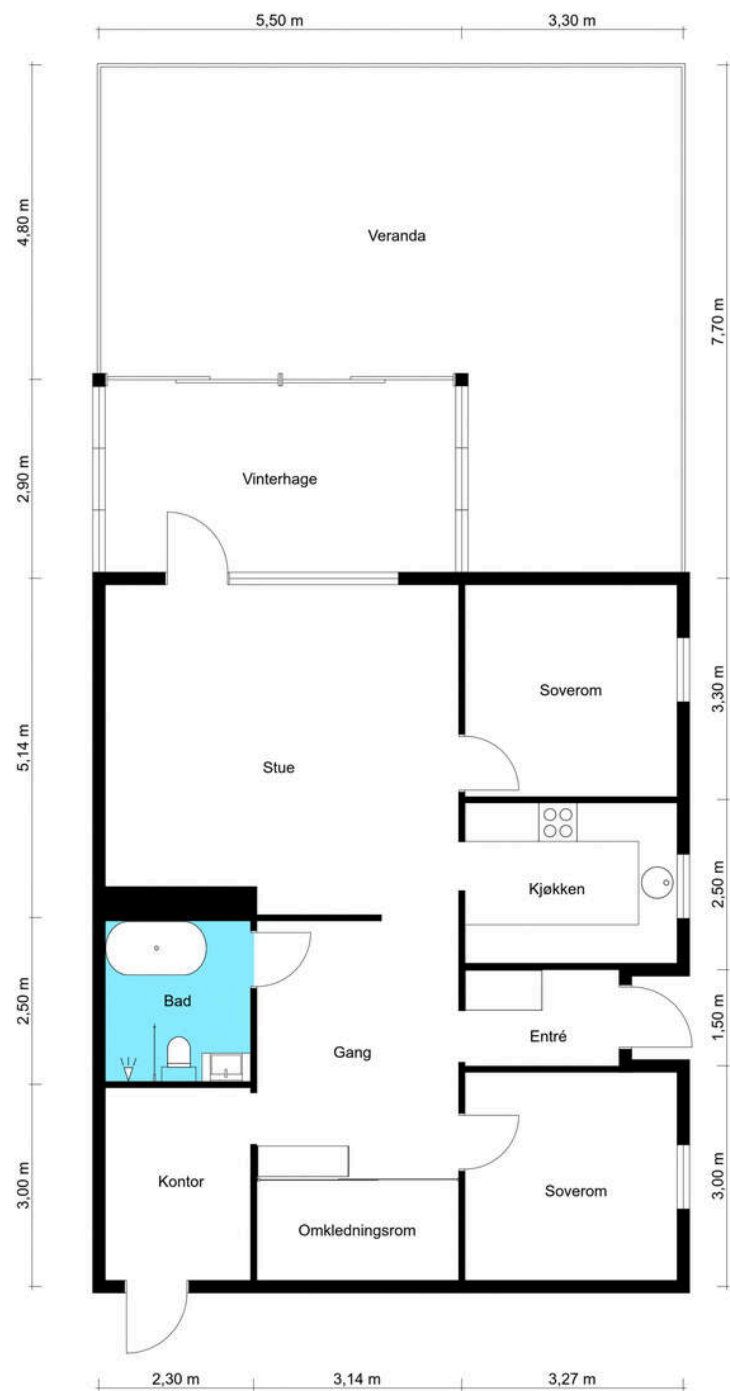








PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Vinduer med isolerglass, produsert i 1983. Balkongdør med isolerglass. Balkongdøren er produsert på starten av 2000-tallet.

Innvendig generelt:

Etasjeskilleren er av betong. Gulv med fliser og laminat. Vegger og himlinger med sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2013. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Mandag, 28. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Fallforholdene på gulvet er ikke i henhold til krav i TEK. Eier anser ikke avvik som risiko eller ulempe og er derfor ikke utbedret.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2017. Badet er fra 2017 og har flislagte gulv og vegger samt malte flater.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann

eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Alle leilighetene har tilknytning til Kjeller/bakrom, konstruksjonen er ikke fuksikret i henhold til TEK fra byggetid.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Normalt utifra byggetid og omfang.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2017. Sikringsskap med automatiske jordfeilbrytere, varmekabler etc.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2017. Alle rør er byttet til pex og det ble installert fordelerskap for tilgang til stoppekran.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 2017. Det er påbegynt et ekstra baderom (dusj/toalett) og treningsrom/vaskerom i kjeller/bakrom, ferdigstillelse av baderommet vil evt kreve bruksendring. Det er påbegynt vinterhage/utvidelse av soverom, det skal foreligge forhåndsgodkjenning hos kommune og sameie for dette tiltaket.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? 2026 garasjer er oppgradert med mulighet for installasjon av ladestasjon samt installeres det fiber fra Telenor.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, gang, to soverom, omkleddningsrom, kontor, bad, stue og kjøkken. Det er stor terrasse og innglasset stue.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 97 kvm
BRA-b: 14 kvm
Total BRA: 111 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 56 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Leiligheten har en innbydende entré med store gulvfliser med underliggende varme og malte veggflater i naturlige kontraster. Entreen har garderobeskap samt praktisk el-lås på ytterdøren. Stor garderobenisje/walk-in i tilknytning til gangen.

Romslig og pen stueløsning med utgang til utestuen og terrassen i enden. Stuen har laminat på gulvet og moderne farger, samt plass til både spisebord og sofagruppe.

Stor og flott uteplass med terrasse på hele 56 kvm og en vinterhage på ca. 14 kvm. Terrassen har fliser på dekket, rekkverk i tre og skjermende levegg mot nabo. God plass til grillplass, utemøbler og solsenger. Et ypperlig sted å nyte varme sommerdager med fantastisk utsikt over fjorden.

Pent kjøkken i eget rom med adkomst fra stuen. Kjøkkenet har en moderne innredning med mørke underskap, kombinert med hvite, glatte overskap. Videre er det lekker benkeplate med nedfelt kum, godt med belysning og tidløse fliser på den ene vegg. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, mikro og kaffemaskin. Det er også avsatt plass til kjøleskap samt opplegg for oppvaskmaskin.

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. periode 2017. Badet har fliser på gulvet med underliggende varme og veggflater med flis og malte flater. Badet har veggghengt toalett, skålservant, stort speil, frittstående badekar og en romslig dusjnise med regnfallsdusj. Det er også montert et veggskap for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene.

Opplegg for vaskemaskin i rom bakenfor boligen, via adkomst fra kontoret.

Leiligheten har to soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Terrasse: Det er registrert sprekker i treverket. Det er påvist råteskader i enkelte bord på rekkverket.
- Bad: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lav. Vann utenfor dusjnisjen ledes ikke til sluk.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Bad: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
- Innvendige vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i rom med fliser.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 17.000 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Parkering

Boligen har fast parkering med ladestasjon rett utenfor inngangsdøren, i tillegg til en egen garasjeplass klargjort for lading. Sameiet disponerer også felles parkeringsplasser for beboere og gjester.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

13 878,80 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har fine fellesarealer rundt bebyggelsen med frodig beplantning og asfalterte veier. Trapp i terrenget ved siden av leilighetene.

Felles garasjerekker hvor denne seksjonen disponerer én fast plass.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Sameiet Granlia Terrasse

Om sameiet

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Styreleder informerer om at felleskostnadene øker med kr. 1000,- pr. mnd, fra 01.01.27, og at nye garasjeporter skal kjøpes inn, og det blir en egenandel på ca. kr. 10.000,- pr. leilighet.

Sameiets økonomi:
Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på 149 244,-
Sum egenkapital i utgangen av 2025 var kr. 1 451 070,-

Felleskostnader pr. mnd

4.100,-

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold ute, styrehonorar, forretningsførsel, felles byggforsikring, brøyting/strøing/klipping, serviceavgift TV m.m.

Felleskostnadene skal justeres opp til kr. 5100,- pr. mnd. f.o.m 01.01.27.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader

Andel fellesformue

48.591,-

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt uten innhentet tillatelse. Husdyrhold i sameiet skal foregå innenfor den enkeltes leilighetsområde og med omtanke for naboene. Lufting av dyr på terrasser og i fellesområder krever at eierne er med og viser omsyn til naboene. Ekskrementer må ryddes umiddelbart. Dyr må ikke

komme på avveie eller forville seg inn på naboens område.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 80698085

Formuesverdi primær

666.406,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.665.624,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

22.572,- for 2026

Eiendomsskatt

2.596,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må regne med følgende faste kostnader: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, felleskostnader, strøm etter forbruk, tv/internett, innboforsikring m.m.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Opprinnelige matbod er tatt i bruk som garderoberom, innvendig bod er tatt i bruk som kontor og det er etablert dør ut fra rommet. Bruksendring fra bruksareal til rom for varig opphold er søknadspliktig, endringen er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 24.11.1983.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3903/70/18/22:
19.10.1983 - Dokumentnr: 5122 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Prioritet innenfor 90% av kjøpesum

18.09.2026 - Dokumentnr: 1078916 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Drammen Og Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr: 931 803 328
Elektronisk innsendt

19.10.1983 - Dokumentnr: 5122 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/3375
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

01.01.2018 - Dokumentnr: 221685 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0702 Gnr:70 Bnr:18 Snr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1588963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:70 Bnr:18 Snr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 345723 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:70 Bnr:18 Snr:22

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplan Ramberg - Kleivan, "Kleivbrottet boligområde" (6.6.1975). Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2023. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 100 000,00 (Prisantydning)

4 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
102 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
116 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 203 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 216 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers

egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Finn Gunnar Iversen Eriksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 300 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500,-. Utlegg og andre utgifter: Utlegg - Opplysninger fra forretningsfører kr 3 000, Utlegg fotograf kr 5 937,50, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 859, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 7 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 110 100 Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 842 Totalt kostnadsoverslag kr. 130 941 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Grunnboksdato

Tirsdag, 29. september 2026

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Granliveien 67

Granliveien 67

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

12 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Finn Gunnar Iversen

Forbehold

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle rør er byttet til pex og det ble installert fordelerskap for tilgang til stoppekran.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2017

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Det er påbegynt et ekstra badrom (dusj/toalett) og treningsrom/vaskerom i kjeller/bakrom, ferdigstillelse av baderommet vil evt kreve bruksendring. Det er påbegynt vinterhage/utvidelse av soverom, det skal foreligge forhåndsgodkjenning hos kommune og sameie for dette tiltaket.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 5

42 GRANLIVEIEN 67

PROAKTIV.NO 43



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
2026 garasjer er oppgradert med mulighet for installasjon av ladestasjon samt installeres det fiber fra Telenor.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39026087

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Finn Gunnar Iversen Eriksen	2026-09-17

Identification

 Finn Gunnar Iversen Eriksen

Tilstandsrapport

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 70, bnr. 18, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 97 m²

Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 22424-1892

Referansenummer: GJ1257

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

46

GRANLIVEIEN 67

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Uavhengig Takstingeniør

post@bolig-konsult.no

948 21 574

Norske Boligrapporter

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 2 av 16

PROAKTIV.NO

47

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 3 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 4 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

Terrasseblokk - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser og laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Mikro. Kaffemaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten. Varmekabler er lagt i alle rom/områder med fliser, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 5 av 16

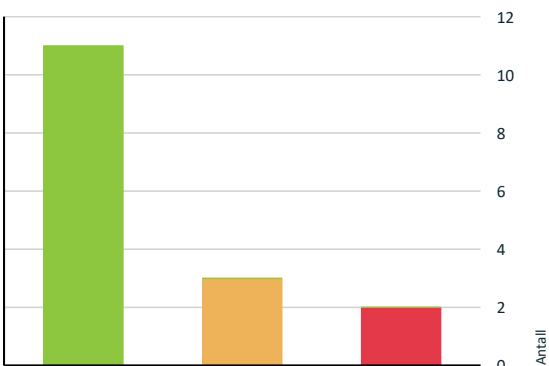
Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



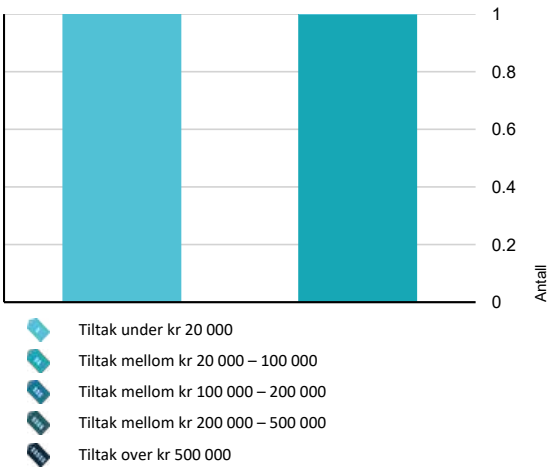
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 6 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1983.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør.
Dør til bakrom fra kontoret.
Balkongdør med isolerglass.
Balkongdøren er produsert på starten av 2000-tallet.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 3

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i konstruksjon belagt med membran og heller, målt til ca. 72 m² inkludert vinterhage, ca. 56 m² uten vinterhagen.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

• Det er påvist råteskader i enkelte bord på rekkverket. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

Estimatet er gitt på utbedring av råteskadet bord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 7 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND Gnr 70 - Bnr 18 3903 HOLMESTRAND	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko		
Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/ . For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon		
Vurdering av avvik: • Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.		
VÅTROM		
2. ETASJE > BAD		
Generell		
Beskrivelse Badet er ifølge eier pusset opp i ca. periode 2017. Arbeider er i hovedsak utført som egeninnsats. Det er fremvist enkelte bilder av prosessen underveis. Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.		
2. ETASJE > BAD		
TG 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen. Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.		
2. ETASJE > BAD		
TG 3 Overflater gulv		
Beskrivelse Fliser på gulv. Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket. Vurdering av avvik: • Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. • Vann utenfor dusjnisen ledes ikke til sluk. Dusjnisen har oppkant, og det øvrige baderomsgulvet har da ikke fall mot sluket. Dette kan føre til vannansamlinger utenfor dusjen og økt fuktig luft i rommet. Gulv og tilstøtende konstruksjoner kan dermed bli utsatt for gjentatt fuktbelastning. Over tid øker risikoen for fuktskader, særlig ved lekkasje eller større vannmengder. Forholdet bør utbedres for å sikre korrekt avrenning til sluk. Konsekvens/tiltak Ovennevnt forhold ifb. vann som ikke ledes til sluk tildeles tg 3. Estimat er gitt på lokal utbedring av fallforhold, men må ikke forveksles med et tilbud, eller konkret pris fra en entreprenør. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000		
Oppdragsnr.: 22424-1892	Befaringsdato: 28.09.2026	Side: 8 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND Gnr 70 - Bnr 18 3903 HOLMESTRAND	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
2. ETASJE > BAD		
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk		
Beskrivelse Sluket er i plast. Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring. Vurdering av avvik: Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.		
2. ETASJE > BAD		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over. Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv. Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.		
2. ETASJE > BAD		
TG 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet, men det bemerkes at døren har "satt seg" noe, så det er mindre spalte under deler av døren. Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.		
2. ETASJE > BAD		
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning. Måleresultat: Under 6 vektprosent.		
KJØKKEN		
2. ETASJE > KJØKKEN		
TG 1 Overflater - gulv		
Beskrivelse Flislagte gulvoverflater.		
Oppdragsnr.: 22424-1892	Befaringsdato: 28.09.2026	Side: 9 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND Gnr 70 - Bnr 18 3903 HOLMESTRAND	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.		
2. ETASJE > KJØKKEN		
TG 1 Avtrekk		
Beskrivelse Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Tilluft: Via ventil i vindu. Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TG 2 Innvendige vannledninger		
Beskrivelse Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Lekkasjesikring: Avløp fra fordelerskapet. Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. Vurdering av avvik: - Tettermuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettermuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. - Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.		
TG 1 Innvendige avløpsrør		
Beskrivelse Synlige avløpsrør er i plast. Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.		
TG 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler. - Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret. - Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent. Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.		
Oppdragsnr.: 22424-1892	Befaringsdato: 28.09.2026	Side: 10 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

1 TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 287 liter, produsert i 2013.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i rom bakkenfor boligen, via adkomst fra kontoret.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektroaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektroaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 11 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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

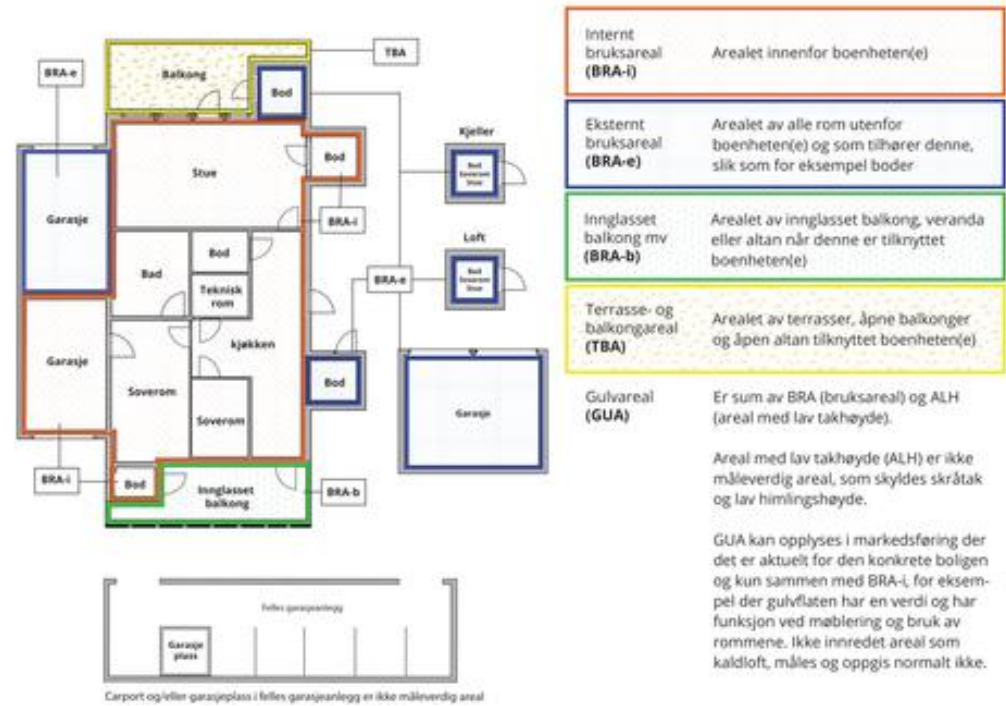
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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.

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 12 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Terrasseblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	97		14	111	56
SUM	97		14		56
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, soverom, omkleddingsrom, kontor, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset stue

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Finn Gunnar Iversen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	70	18		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Granliveien 67							
Hjemmelshaver							
Eriksen Finn Gunnar Iversen							

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 13 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Revisjoner

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

1	28.09.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 14 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 15 av 16

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 18
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmål (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Oppdragsnr.: 22424-1892

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 16 av 16

SAMEIET GRANLIA TERRASSE

(org.nr 981.573.994)

HUSORDENSREGLER

Husordens reglene i Sameiet Granlia Terrasse er en samling av regler basert på god skikk og bruk som sameiet har etablert. Disse er laget for å sikre alle beboerne et felles sett av rimelige og akseptable betingelser for anvendelse av den enkelte leilighet samt fellesområder og fellestjenester. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at dette blir fulgt. Styret er satt til å administrere husorden. Dersom beboere med bakgrunn i disse reglene finner forhold av en slik art at det er grunn for å klage, så skal klagen rettes til styret i skriftlig form og ikke til noen andre enn styret.

Ordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Omtanke for naboer skaper hygge og trivsel for alle!

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg inventar eller annet i trapper eller veier som nyttes til alminnelig ferdsel. Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Banking og risting av sengetøy og tepper m.v. må ikke foregå ut gjennom vinduer eller fra balkonger. Markiser, skilter, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Problemer som angår sameiet tas opp med styrets formann. Saker som må styrebehandles skal formuleres skriftlig.

STØY

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00. (8 timer hvile). Fastmontert utstyr som forårsaker støy og vibrasjoner må støydempes slik at ikke andre blir forulempet med unødvendig støy. Forøvrig gjelder vanlige regler for støy. Ref forurensingsforskriften og folkehelseloven. Disse regler gjelder fullt ut.

BRANN

På grunn av fare for brann, så må det vises hensyn med bruk av ild, eller griller som kan utgjøre en fare for brann i sameiet. All bruk av åpen ild, herunder kullgrill, bålpanner og annet som kan utgjøre en gnistfare er forbudt i sameiet. Grilling kan kun skje ved bruk av elektrisk eller gassgrill på terrassene. Utenfor terrassene på sameiets eiendom gjelder kommunens regler.

Alle eierseksjoner må ha godkjent brannslukker som tilfredsstillter brannvesenets krav til slikt utstyr. Brannslukkingsutstyr skal ha et merke som viser godkjent brannklasse. Oppskyting av raketter ved høyti-der skal foregå nede på plassen foran garasjene for å ha en viss sikringsavstand mot bebyggelsen.

HUSDYRHOLD

Husdyr er ikke tillatt uten innhentet tillatelse. Husdyrhold i sameiet skal foregå innenfor den enkeltes leilighetsområde og med omtanke for naboene. Lufting av dyr på terrasser og i fellesområder krever at eierne er med og viser omsyn til naboene. Ekskrementer må ryddes umiddelbart. Dyr må ikke komme på avveie eller forville seg inn på naboens område.

RENHOLD

Husholdingsavfall, mat, og papir anbringes på en ryddig måte i avfallskontainerne på fellesområdet. Organisk hageavfall kan anbringes nord for garasjene. Husk at dette ikke er en alminnelig søppelplass. Kun hageavfall er tillat her. Alt annet søppel anbringes enten i avfallskontainerne eller bringes til kommunens avfallsdeponi for avhending der.

Fellesområder vedlikeholdes og pleies av eierne i felleskap, enten ved dugnad eller at det leies inn andre for å ta hele eller deler av vedlikeholdet. Dette vedtas på budsjett- eller årsmøte.

Beboerne plikter å holde trapper og ganger rene, og fri for snø. Hvis dette ikke blir fulgt kan styret engasjere andre til å utføre jobben, da for beboers regning. Det må da først foreligge skriftlig klage til styret, og et varsel må fremlegges for den som har misligholdt reglene.

Felles redskapsbod finnes i nordre ende av den midtre garasjen. Her finnes hageredskaper, stiger, gardintrapp, høytrykkspyler med terassevasker og vannslange til bilvask. Alle skal ha fått nøkkel til redskapsboden.

Det er vaskeplass for bil i enden av øvre garasje.

Sluk på veranda må rengjøres hver høst og hver vår. Vær nøye med dette og bruk det som en anledning til å inspisere sluket og se til at dette ser tett og fint ut.

Utevann stenges hver høst.

Bioposer og sekker til avfall skal finnes i kasse på siden av samleplassen. Hvis det er tomt så kontakt renovasjonsselskapet for å få tak i fler.

PARKERING OG FERDSELSREGLER

Motorkjøretøyer skal parkeres på parkeringsplassene eller i garasjen. Det henstilles til de som har garasje å benytte denne i størst mulig grad. Uregistrerte motorkjøretøyer blir fjernet fra parkeringsplassen for eiers regning. Feilparkerte motorkjøretøyer kan taues bort for eiers regning. Garasjene skal alltid være låst. Kjøring innenfor sameiets område må skje med forsiktighet. Fartsgrense i boligområder som dette er 30 km og det forventes at ingen ligger over dette innenfor Sameiets grenser. Store biler og hengere anbringes på fellesareal øst for garasjene.

DUGNAD

Sameiet ønsker å benytte dugnad som et middel for å få ned kostnader. Med dugnad så menes alt arbeid som skjer i felles regi, eller som angår alle i sameiet. Styret foreslår når og hvordan dugnaden skal skje. Dugnadsarbeidet ønskes fordelt likt på alle sameierne. Styret kaller inn til dugnad når det anses nødvendig, fortrinnsvis vår og høst. Styret foreslår hvilke oppgaver som må utføres i løpet av året.

Dugnad gir også en god sosial effekt.

SNØRYDDING

Snørydding av hovedveiene er satt bort. Men hver seksjonseier plikter å rydde snø fra sin leilighet og ut til felles gang og ned en trapp. I bunn av trappene står kasser med sand til fri benyttelse for strøing av fellesarealer. Disse bør holdes fri for snø. Ved store snømengder må takene på garasjer måkes.

HUSLEIE

Husleie innbetales uoppfordret innen den 20 i hver måned til kontonr. **2450.07.19490**. Det må gå klart frem hvem som har betalt og hvilken leilighet dette gjelder.

TILBYGG/PÅBYGG

I prinsippet er det slik at alt av utvendig påbygg/tilbygg/forandringer av utseende utvendig er gjenstand for søknad om godkjenning. Sameiet ønsker at det er et ens utseende på alle eierseksjonene derfor har vi denne bestemmelsen. Søknad skjer skriftlig. Vi har en mal for slike søknader som fås ved å kontakte styret. Her er det noen punkter som må fylles ut. Det er ikke anledning til å sette i gang arbeider uten at skriftlig tillatelse er gitt. Det er heller ikke lov å bevege seg utenfor det omfanget som er angitt i tillatelsen.

I tillegg gjelder vanlige regler for byggesaker. Alle forandringer som kan forandre byggets karakter, eller konstruksjon som rammes av bygningsloven må det søkes kommunen om på vanlig måte.

Holmestrand, 09. juni 2023

STYRET SAMEIET GRANLIA TERRASSE

VEDTEKTER

SAMEIET GRANLIA TERRASSE
(org.nr 981.573.994)

Vedtatt i sameiermøte
den 9. Juni 2020
i medhold av lov om eierseksjoner og sameieloven.
Styrende Dokument:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65> (eierseksjonsloven)
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6> (sameieloven)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Granlia Terasse. Sameiet holder til i Holmestrand kommune, kommunenr 0715, og har gårdsnummer 70 og bruksnummer 18 i Holmestrand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring 19.10.1983 nr 5122. Målebrev er ført i dagboken ved Holmestrand Sorenskriver embete som nr 5527 den 4 oktober 1985. Registrering av grunn utskilt fra 0702/70/5 07.09.1983 nr 4430.

Sameiet består av 30 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 19.10.1983 nr 5122. Seksjonering 0702/70/18//1 - 0702/70/18//30.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet Granlia Terasse er delt opp i 30 seksjoner og sameiebrøken er altså 1/30. Ingen kan eie mer enn 2 bolig seksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Det skal betales eierskiftegebyr ved salg av seksjon. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet. Garasje kan kun overdras sammen med seksjonen.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenheterne og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

		på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en samei-ers eller et husstands medlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
		Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
		Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Det kan ikke vedtas vedtekter som er i strid med sameieloven eller lov om eierseksjoner.
3.	FYSISKE FORANDRINGER	
3.1		Enhver sameier står fritt til å foreta innvendige forandringer i sin seksjon såfremt disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.
		Utvendige forandringer eller arrangementer, så som forandring/utvidelse av vindusåpninger, nye vindusåpninger, utvendige ventiler, oppsetting av markiser og vindus skodder, varmepumper og lignende må godkjennes av styret og arbeidene må ikke starte før styrets godkjennelse foreligger.
		På tak/terasse må ikke anbringes varige eller større innretninger så som lysthus, drivhus, vindskydd eller større glass konstruksjoner uten styrets godkjennelse.
		Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasade kledning, endring av ut-vendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameier møtet. Skal slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Alle arbeider som er bygge-sakspliktige må det søkes kommunen om uavhengig av styrets godkjennelser. Dette innbefatter alle end-ringer som medfører endringer av bærende konstruksjoner eller fasadeendringer, som vindu, dører etc.
		Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonslo-ven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehe-tena må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
4.	VEDLIKEHOLD	
4.1	Bruksenhetene	
		Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, her- under inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlings plater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.
		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 tidlige-re sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
		Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
		Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terras-ser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
		Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt godkjent brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
		Sameieren plikter å utføre arbeidet på en forsvarlig og håndverksmessig korrekt måte og uten ugrunnet opphold.
		Oppfyller ikke seksjonseier sine vedlikeholdsplikter eller reparasjoner kan styret i sameiet la arbeidet utføres på eiers bekostning.

		Styret har rett til å foreta den inspeksjon som måtte være nødvendig i forbindelse med vedlikeholdssa-ker.
		Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarea-ler eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
		Sameieren må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, familiemed-lemmer eller andre som er gitt adgang til boligen eller eiendom.
4.2	Fellesarealer	
		Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlike-holdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.
4.3	Skader og forsikringer	
		Utbedringsarbeider/reparasjoner i forbindelse med vannlekkasje fra tak/terrasse følger det som til en-hver tid er oppført i forsikringsvilkårene. Dette gjelder dog ikke om vannlekkasje er forårsaket ved grov uaktsomhet av vedkommende bruker av terrassen. Før slike arbeider kan begynne plikter eier av terras-sen for egen regning å fjerne alle bygningsmessige konstruksjoner som utover standard er tilført terras-sen.
5.	FELLESKOSTNADER	
		Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
		Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
		Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
		Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsut-gifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
		Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særli-ge grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
		For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.
6.	LOVBESTEMT PANTERETT	
		De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameie-forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
7.	SAMEIERMØTET	

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.²

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøte og har rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må det vedtas med minst to tredjedels flertall, og må kunne behandles, samt at hovedinnholdet må være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøte.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

² I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne

8. STYRE

8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 1 varamedlem.³ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet bør kun 2 styremedlemmer skiftes av gangen.

Styremedlemmer tjenestegjør i **2 år** av gangen.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3 Styremøter

³Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

	Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
9.	HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
10.	SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6 anvendes.
11.	MISLIGHOLD Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
12.	FRAVIKELSE Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.
13.	MINDRETALLSVERN

	Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
14.	FORRETNINGSFØRER Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.
15.	REVISJON OG REGNSKAP Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. (Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)
16.	ENDRINGER I VEDTEKTENE Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
17.	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner og sameigelova.

Oppdaterte lovtekster finnes på Lovdata:

- <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjon>
- <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6?q=sameieloven>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

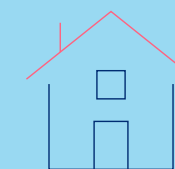
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
	• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Granliveien 67, 3086 HOLMESTRAND. Gnr. 70, bnr. 18, snr. 22 i Sameiet Granlia Terrasse, oppdragsnr.: 1600260234
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
918 73 287
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no