Melsomvikveien 553

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Melsomvikveien 553

44

Beliggenhet

55

Eiendommen

64

Tekniske dokumenter

Melsomvikveien 553

Prisantydning	9 700 000
Omkostninger	263 490
Totalpris	9 963 490

Bruksareal	417,0 m²
BRA-I	233,0 m²
BRA-E	184,0 m²
TBA	73,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 194 m²
Byggeår	1956

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Melsomvikveien 553

Velkommen til Melsomvikveien 553 og denne herskapelige eiendommen er en sjelden kombinasjon av komfort og naturskjønn beliggenhet.
Boligen fremstår med et klassisk og tidløst design, hvor klassisk herskapelig stil møter moderne løsninger og høy standard i alle ledd.
Boligen byr på hele 3 stilrene bad med flotte materialvalg og gjennomført kvalitet, perfekt tilpasset både familieliv og gjester.

Den imponerende trippelgarasjen har god plass til flere biler, eget verksted og varmekabler i gulvet som sørger for komfort året rundt. Dette gjør garasjen ideell både for hobbyprosjekter, oppbevaring og praktisk bruk gjennom vintermånedene.

På loftet finner du to separate leiligheter med gode planløsninger og flotte lysforhold. Disse passer perfekt som utleiedeler, gjesteleiligheter eller for generasjonsbolig. Leilighetene er ikke omsøkt.

Eiendommen ligger på en stor og privat tomt med en romslig gårdsplass som gir et herlig førsteinntrykk og rikelig med parkeringsmuligheter. Det lekre bassengområdet skaper en eksklusiv ferie-følelse hjemme, perfekt for varme sommerdager og sosiale sammenkomster.

Boligen grenser direkte til skogen og vakre turområder, noe som gir en unik kombinasjon av privatliv, ro og nærhet til naturen. Her kan man nyte flotte turstier, frisk luft og naturopplevelser rett utenfor døren året rundt.

Dette er en eiendom for deg som ønsker noe helt spesielt – en herskapelig bolig med store arealer, eksklusive fasiliteter med en unik garasje og en fantastisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Vel møtt!!



































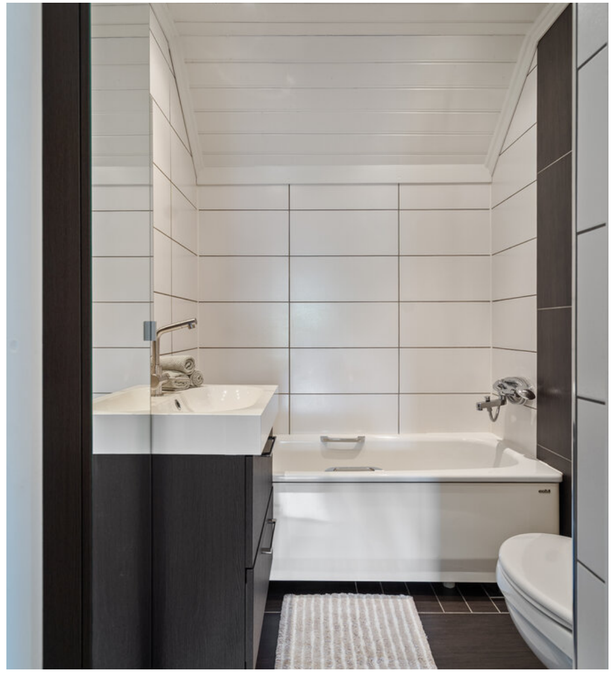

































PARKERING
FORBUDT



































Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt område på Vear, omtrent 7 km fra både Tønsberg og Stokke sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det gåavstand til Vestfold golfbane. Eiendommen ligger tett på lekeplass, fotballbane, idrettshall med klatrevegg, 20-hulls discogolf-bane, treningssenter og ridesenter. I Vearområdet er det opparbeidet gangveier som om vinteren gir flotte ski/lysløyper. Det er også kort vei til Melsomvik med sjarmerende bebyggelse i smale gater, samt båthavn, sandstrender og glattskurte svaberg. I tillegg er det en rusletur til Rakkevik med småbåthavn og strand. Du finner et herlig turområde rett utenfor døren. Rett utenfor eiendommen går du inn i skogen med et rikt stinett samt lysløype for tur og trening.

Eiendommen grenser til et fredet område med fortidsminner, noe som gir en helt unik og historisk ramme rundt boligen. Dette området vil ikke bli bebygget, noe som sikrer varig utsikt, privatliv og rolige omgivelser.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Melsomvikveien 553

Nabolaget Vear/Rakkevik - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vear syd Linje 129	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	5 min 3.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min 6.7 km

«Stille og rolig, umiddelbar nærhet til sjøen, hyggelige naboer og trygt for barna.»

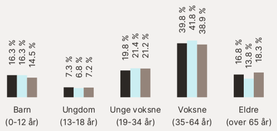
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vear/Rakkevik	1 501	615
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Ekely barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.8 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 105 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Joker Melsomvik Søndagsåpent	4 min 3.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Sport

Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2 min 0.1 km
Vearhallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Sporty24 Vear	4 min
Sporty24 Sem	10 min

Boligmasse



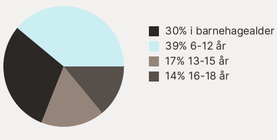
«Rolig og koselig nabolag, lett adkomst til byen med buss, nærhet til skog og hav.»

Sitat fra en lokalkjent

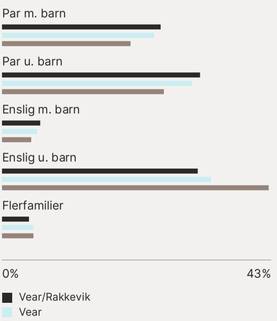
Varer/Tjenester

Stokke Senter	9 min
Vitusapotek Vear	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

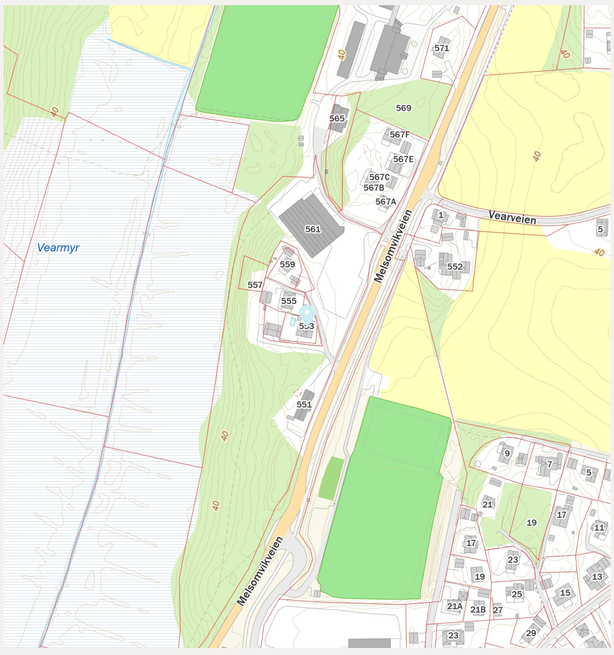


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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





Innhold

1. etasje med entré, gang, 2 stuer, kjøkken, 2 garderober, bad renovert i 2026, vaskerom, toalettrom, lagerrom og bod.

2. etasje med stor loftstue som enkelt kan deles til flere soverom ved behov, 3 soverom og 2 bad.

Garasje med verksted i 1. etasje, samt 2. etasje med trapperom, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom og bad.
2. etasje på garasjen er delt opp med to separate leiligheter (leilighetene er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

Basseng, utekjøkken og dusj, samt drivhus på tomten.
Det er store loft og ekstra lagringsmuligheter både i enebolig og garasje. I eneboligen er det et større området av loftet som er gulvet.
Over garasjen er det gulvet over midtskipet. Enkelt for oppbevaring.
Det er elektrisk lys både på loft enebolig og loft garasje.

BRA 417,0 m²

BRA-I 233,0 m²

BRA-E 184,0 m²

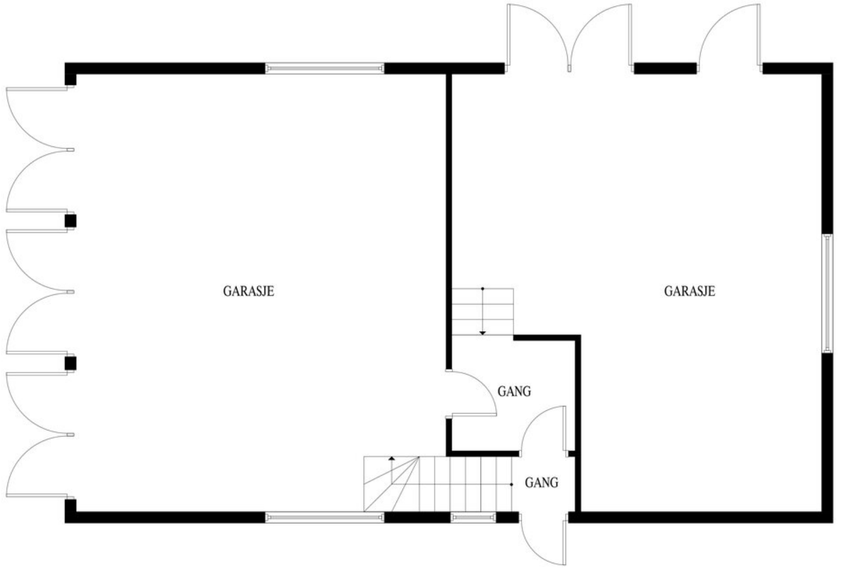
TBA 73,0 m²



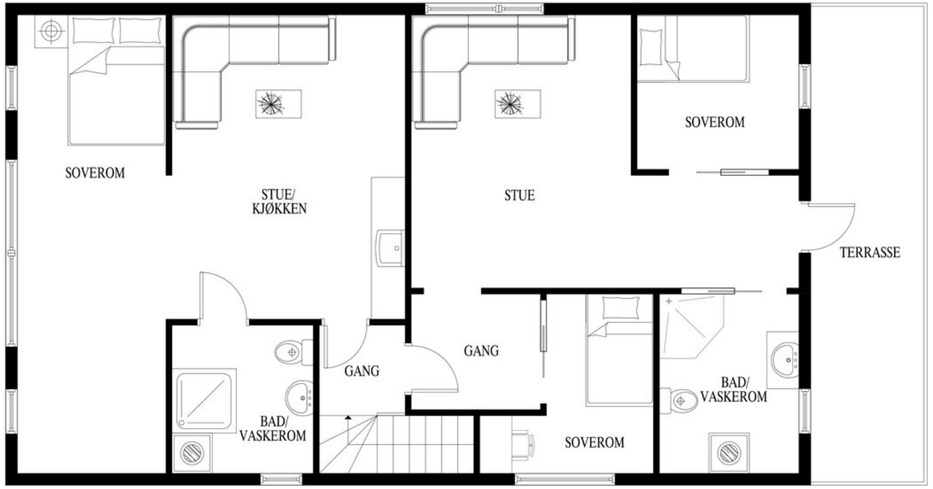
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 417,0 m²
- BRA-i: 233,0 m²
- BRA-e: 184,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 134 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, 2 stuer, kjøkken, 2 garderober, bad, vaskerom, toalettrom, lagerrom og bod.
TBA: 65 m².

2. etasje:
BRA-i: 99 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, 3 soverom og 2 bad.

Garasje:
1. etasje:
BRA-e: 93 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og verksted.

2. etasje:
BRA-e: 91 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Trapperom, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom og bad.
TBA: 8 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 04.05.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Den store trippelgarasjen er oppført med fokus på kvalitet, funksjonalitet og moderne løsninger. Garasjen har god plass til flere biler og er utstyrt med praktiske autoportåpnere som gir enkel og komfortabel adkomst i hverdagen. Det er også tilrettelagt med tilstrekkelig strømkapasitet for elbillader, noe som gjør eiendommen godt rustet for fremtidens behov.

I bakkant av garasjen finner du et romslig verksted som passer perfekt for hobbyprosjekter, oppbevaring eller arbeid med bil og utstyr. Her er det gode arbeidsforhold og fleksible bruksmuligheter for både entusiaster og håndverkere.

Over garasjen ligger to nyoppførte leiligheter med moderne standard og flotte planløsninger. Leilighetene har lyse og innbydende oppholdsrom, og passer ypperlig som utleiedeler, gjesteboliger eller for generasjonsbruk. Dette gir eiendommen både ekstra verdi og gode muligheter for leieinntekter.

Kombinasjonen av stor trippelgarasje, praktisk verksted og to moderne loftsleiligheter gjør dette til en svært attraktiv og allsidig eiendom med mange muligheter.

Byggemåte
Velholdt og innholdsrik enebolig med glaserte stein på taket og impregnert kledning på veggene fra 2007. Huset er bygget rundt det gamle huset og på alle kanter og med ny Takkonstruksjon og 2. etasje. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Under den gamle delen av huset er det en blindkjeller som ikke er tilgjengelig, men godt luftet og tørr. Badene har fliser på vegger og gulv. Badet i 1. etasje har ny membran, men den er ikke ført under klemringen i sluket. I 2. etasje er det banemembran på badene og ekstra smøremembran i dusjsonen. Vaskerommet har ikke sluk og er ikke å regne som et våtrom. Vannledningene er av kobber. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger eller vinduer.

Det er tilhørende eiendommen en større garasje med verksted og 2 leiligheter/kontor og gjesterom i 2. etasje. Leilighetene er ikke omsøkt og godkjent. Bygget er fra 2016 og med høy standard. Det er varmekabler både i garasjedel gulv og verksted gulv. Malt med epoxy maling. Sluk både fra garasje og verksted fører til terreng. Ikke tilstrekkelig fall mot sluk i både garasje og verksted så små vannansamlinger kan oppstå.

Utvendig
Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Helleagt uteplass på ca. 50 m² og treterrasse ved og rundt basseng. Selve bassenget ble etablert i 2008. Det praktiske rulletaket trekkes enkelt over bassenget og gir både raskere oppvarming og bedre varmebevaring. Samtidig reduserer det behovet for vedlikehold gjennom sesongen, siden løv, rusk og smuss holdes effektivt unna vannet. Terrassebord rundt bassenget er helt nytt og skiftet i år.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag betongplate mot grunn. Bjelkelag og blindkjeller under midten. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom
Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. rommet har ikke varmekable ved vaskemakin og kum. Det er ikke slukløsning. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badet ble pusset opp i 2026. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. i vaskerommet utenfor. døren må stå åpen til vaskerommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse det er i tillegg lagt smøremembran i dusjen. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er mekanisk ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stekeovnen er en kombinert mikro og stekeovn samt airfry.

Spesialrom
Toalettrom.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra ca. 2000 jevnlig oppdatert.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2003. Bygningen har betonggrunnmur. Terrenget heller ned fra boligen på alle sider.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Nedløp og beslag - Garasje.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje garasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje garasje > Bad 2 > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Hus: Vaskerom 1.etasje har ikke sluk. Garasje: Begge badegulv er støpt uten fall.
- Bad 1.etasje: Nye vetpro våtromsplater, ny smøremembran, bytte av flis både gulv og vegg, nytt dusjhjørne + nytt dusjsett med dusjtermostat, nytt toalett og ny baderomsinnredning med nytt blandebatteri og vask. Bad 1.etasje fra 2004, men totalrenovert som beskrevet over i 2026. Utført av ufaglært.
- Bad 2.etasje garasje - vestvendt leilighet: Nytt bad i 2024. Utført av ufaglært.
- Bad 2.etasje garasje - østvendt leilighet/treningsrom: Nytt bad i 2024. Utført av ufaglært.
- Leiligheter i 2.etasje garasje er ikke omsøkt hos kommunen.
- Bad 2.etasje tilknytt hovedsoverom: Nytt bad i 2013. Dusjhjørne montert i 2025. Utført av ufaglært.
- Bad 2.etasje ved loftstue: Nytt bad i 2013. Utført av ufaglært.
- Toalettrom gang 1.etasje. Nytt toalettrom. Utført i 2009 av ufaglært.
- Vaskerom 1.etg. Nytt vaskerom. Det er ikke montert sluk i vaskerom. Utført i 2012 av ufaglært.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Var en knust takstein i graden mot sør-vest som forårsaket vanninntrengning da pappen også ble skadet. Utbedret i 2014.
- Tak lagt nytt ca. 2007. Ny takkonstruksjon med glassert takstein. Kledning, vindu og fasade totalt utskiftet i samme tidsrom. Utført av ufaglært.
- Drenering fra gårdsplass, nedløp fra takrenner på vestside av hus rett i drensrør, samt drenert i forbindelse med nybygg garasje. Utført i 2015 av ufaglært.
- Kontinuerlig utført nytt elektrisk anlegg ettersom de ulike rommene har tatt form fra 2004 og frem til 2026. Selger er elektriker.
- Kontinuerlig utført nytt røranlegg (vann og avløp) ettersom de ulike rommene har tatt form fra 2004 og frem til 2026. Utført av ufaglært.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Byttet innvendig ildfast stein i ovnspeis stue i 2024. Ovnspeis ble montert ny i 2007.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Har ved museår vært mus på kneloft (bak soverom mot vest). Sukkermaur i kortere perioder på våren. Har observert mus ved noen få anledninger i garasjen (1.etasjen).
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Ikke omsøkt bruksendring for 2. etasje garasje.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Innredet 2. etasje garasje: Mot vest - leilighet med to soverom + bad, kjøkken/stue. Mot øst - leilighet/treningsrom med bad + kjøkkenbenk i åpent allrom. Utført i 2024 av ufaglært.
- Er det andre forhold av betydning for eiendommen eller nærområdet: Fredet kulturminne, i hovedsak på nabotomt sør for eiendommen. Detaljert kart viser at noe av kulturminne strekker seg over mot denne eiendommen på utsiden av garasjen mot sør.
- Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte: Huset og garasjen er bygget/oppgradert av nåværende eier av huset ved egeninnsats.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 21.05.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1194,00 kvm.

Eiendommen består av to tomter. GBNR. 203/178 har et areal på 666 kvm og GBNR. 203/467 har et areal på 528 kvm.

Denne skjermede tomten byr på en unik følelse av privatliv, ro og harmoni med naturen. Eiendommen er helt uten innsyn, noe som gir en sjelden grad av skjerming og en trygg, fredelig atmosfære hvor man kan nyte hverdagen uforstyrret.

Tomten er vakkert opparbeidet med gjennomført beplantning som gir et frodig og levende uttrykk gjennom hele året. Her finner du et variert utvalg av trær, busker og planter som er nøye sammensatt. De ulike beplantningstypene gir en naturlig overgang mellom oppholdsarealer og natur, og bidrar til en lun og god stemning.

Her får du en sjelden kombinasjon av privat beliggenhet og estetisk vakker hage, perfekt for deg som ønsker et tilbaketrukket hjem omgitt av natur, grønt og stillhet.

Flott uteområde tilrettelagt for komfort og sosiale sammenkomster, med solrike terrasser, basseng, praktisk utekjøkken og utedusj med både varmt og kaldt vann. Her ligger alt til rette for gode sommerdager og avslappende kvelder ute.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 27.08.2013. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, men det er avvik fra disse. Det er etablert 2 bad i 2. etasje som ikke fremkommer av tegning, samt at ubenevnt rom er innredet som stue.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 13.01.2017. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det gjøres oppmerksom på at innredning ikke er omsøkt og godkjent hos kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som oppholdsrom.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Ingen dokumentasjon på oppføring av bolig i arkiv - hverken byggeår, tegninger eller midlertid brukstillatelse/ferdigattest
- Tilbygg til enebolig 1981
- Tilbygg og utbedring av enebolig i 2005
- Omsøkt garasje i 2013 - ligger på GBNR. 203/467

Adgang til utleie
Garasjen er innredet med to leiligheter på loftet. Disse er helt nyinnredet og fremstår meget flotte.

Leilighetene har henholdsvis alkove og to soverom. Leilighetene er splitter nye og ikke vært i bruk. Leilighetene er ikke omsøkt i kommunen.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og vaskerom i enebolig. Peisovn i stue.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 41 350 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.02.2025. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget under dette tilsynet. Siste feiebesøk ble utført 21.04.2026.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 9 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

242 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 963 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 19 712,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox, utgjør ca. kr. 1 339,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 815 349,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 261 397,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %).

Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 5603161.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale for bruk av vei tilhørende GBNR. 203/10. Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold/brøyting.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 20.01.1956, dagboknr. 500120, gjelder: Ikke rett til å drive handel på stedet.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig
Tønsberg kommune opplyser at eiendommen er automatisk fredet grunnet arkeologisk lokalitet - gravfelt.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken i hus, hvitevarer på kjøkken i leilighet til vest i garasje, oppvaskmaskin i leilighet til øst i garasje (hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse), plassbygde kommoder på hovedsoverommet.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Nedhengte lamper i boligen og verktøyskap/skuffer i metall fra verkstedet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Kristian Møen Ruud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Melsomvikveien 553.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 178 og gnr. 203, bnr. 467 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260130.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,7 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
27.05.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Melsomvikveien 553, 3173 VEAR

03 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Melsomvikveien 553	Melsomvikveien 553	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Vår 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53, 5603161

Informasjon om selger

Selger

Ruud, Kristian Moen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hue. Vaskerom 1.etg har ikke sluk.
Garasje : Begge badegulv er støpt uten fall.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyrt ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 1.etg: Nye vetpro våtromsplater, ny smaremembrus, bytte av flis både gulv og vegg, nytt dusjhjørne + nytt dusjsett med dusjtermostat, nytt toalett og ny baderomsinnredning med nytt blandebatteri og vask. Bad 1.etg fra 2004, men totalrenovert som beskrevet over i 2026.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyrt ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 2.etg garasje - vestvendt leilighet: Nytt bad i 2024.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyrt ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 2.etg garasje - østvendt leilighet/treningsrom : Nytt bad i 2024.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2013

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyrt ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bad 2.etg tilknytt hovedsoverom : nytt bad i 2013. Dusjhjørne montert i 2025.

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2013

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Bad 2.etg ved loftstue : nytt bad i 2013.

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**
2009

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Toalettrom gang 1.etg. Nytt toalettrom.

2.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**
2012

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Vaskerom 1.etg. Nytt vaskerom. Det er ikke montert sluk i vaskerom.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Var en knust takstein i graden mot sør-vest som forårsaket vanninntrengning da pappen også ble skadet. Utbedret i 2014.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Tak lagt nytt ca. 2007. Ny takkonstruksjon med glassert takstein. Kledning, vindu og fasade totalt utskiftet i samme tidsrom.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Drenering fra gårdsplass, nedløp fra takrenner på vestside av hus rett i drensrør, samt drenert i forbindelse med nybygg garasje.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2004

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kontinuerlig utført nytt elektrisk anlegg ettersom de ulike rommene har tatt form fra 2004 og frem til 2026. Selger er elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kristian Møen Ruud

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilkayttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2004

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Kontinuerlig utført nytt røranlegg (vann og avløp) ettersom de ulike rommene har tatt form fra 2004 og frem til 2026.

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

Beskriv feilen eller endringen
Byttet innvendig ildfast stein i ovnspeis stue i 2024. Ovnspeis ble montert ny i 2007.

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Har ved museår vært mus på kneloft (bak soverom mot vest).
Sukkermaur i kortere perioder på vårem.
Har observert mus ved noen få anledninger i garasjen (1.etg).

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Ikke omsøkt bruksendring for 2.etg garasje.

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**
2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Innredet 2.etg garasje : Mot vest - leilighet med to soverom + bad, kjøkken/stue. Mot øst - leilighet/treningsrom med bad + kjøkkenbenk i åpent allrom.

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller fjellende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fredet kulturminne, i hovudsak på nabotomt sør for eiendommen. Detaljert kart viser at noe av kulturminne strekker seg over mot denne eiendommen på utsiden av garasjen mot sør.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller boorettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufullførte utført arbeid som normalt bør utføres av fagkyndig? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Huset og garasjen er bygget/oppgradert av nåværende eier av huset ved egeninnsats.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 23605796

Egenerklæringsskjema

Name: Kristian Møen Ruud

Date: 2026-05-03

Identification: Kristian Møen Ruud

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

28260130

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Melsomvikveien 553 - garasje

Postadresse (må fylles ut)

3173

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Kristian Møen Ruud

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

ruudkristian@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

92440116

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Kjøpt tomt 12.12.2005 . Startet å bygge 201

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Garasje tilknytt Melsomvikveien 553

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

○ Ja
◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

○ Ja
◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

◉ Ja
○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid: Bygget bad leilighet mot vest og øst

2.2 Årstall: 2024

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ◉ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ◉ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid: Nybygg

4.2 Årstall: 2016

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ◉ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid: Nybygg , drenert

7.2 Årstall: 2016

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ◉ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid: Nybygg , alt utført fra 2016 til d.d.

9.2 Årstall: 2016

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?: Det elektriske innlegget

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?: Eier er selv elektriker

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◉ Ja ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◉ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid: Nybygg

12.2 Årstall: 2016

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ◉ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Gjensidige

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)
Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ☑ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

er ikke illsted

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:
Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Har ved et par anledninger sett mus i 1.etg garasje.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)
Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?
Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av muggl/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Leiligheter i 2.etg garasje er ikke omsøkt hos kommunen.

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid	22.2 Årstall
Innredet leiligheter i 2.etg garasje	2024

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ◉ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?	22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◉ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Ikke søkt.

Gjensidige

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Fredet kulturminne på nabotomt sør.

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Hele huset og garasjen er renovert og bygget av nåværende eier.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promilleseats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett
- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Vear Dato: 22.05.2026 Sign: Kristian Myran Lund

Gjensidige

Tilstandsrapport

Melsomvikveien 553, 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 203,203, bnr. 178,467, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1419 **Eiendomsverdi ref nr:** TZ1953

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, rauist 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 svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt og innholdsrik enebolig med glaserte stein på taket og impregnert kledning på veggene fra 2007. Huset er bygget rundt det gamle huset og på alle kanter og med ny Takkonstruksjon og 2. etasje. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig.
Under den gamle delen av huset er det en blindkjeller som ikke er tilgjengelig, men godt luftet og tørr. Badene har fliser på vegger og gulv. Badet i 1. etasje har ny membran, men den er ikke ført under klemringen i sluket. I 2. etasje er det banenembran på badene og ekstra smøremembran i dusjsonen.
Vaskerommet har ikke sluk og er ikke å regne som et våtrom.
Vannledningene er av kobber. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger eller vinduer.

Det er tilhørende eiendommen en større garasje med verksted og 2 leiligheter/ kontor og gjesterom i 2. etasje. Leilighetene er ikke søkt om godkjenning. Bygget er fra 2016 og med høy standard. Det er varmekabler både i garasjedel gulv og verksted gulv. Malt med epoxy maling . Sluk både fra garasje og verksted fører til terreng. Ikke tilstrekkelig fall mot sluk i både garasje og verksted så små vannansamlinger kan oppstå.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Helleagt uteplass på ca 50 m2 og treterrasse ved og rundt basseng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag betongplate mot grunn. bjelkelag og blindkjeller under midten
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeguv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. rommet har ikke varmekable ved vaskemakin og kum.
Det er ikke sluk&sjøning.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte. i vaskerommet utenfor. døren må stå åpen til vaskerommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banenembran med ukjent utførelse det er i tillegg lagt smøremembran i dusjen.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banenembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra ca 2000 jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2003.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget heller ned fra boligen på alle sider

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik i 1. etasje. 2. etasje er ikke innredet på tegninger.

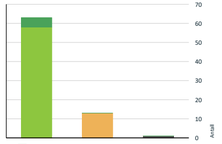
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ikke inntegnet 2. etasje

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje garasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje garasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag - Garasje Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Totalrenovert og påbygd 2003 - 2004

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



TG 1 Taktekking - Garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Nedløp og beslag - Garasje

Beskrivelse
Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon - garasje

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. veggene er isolerte.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - garasje

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - garasje

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garsjen har sidehengslede garasjeporten som er isolerte.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Helleagt uteplass på ca 50 m2 og treterrasse ved og rundt basseng.

TG 1 Balkonge garasje

Beskrivelse
Det er balkong utenfor stuen i 2 etasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Overflater garasje

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag betongplate mot grunn. bjelkelag og blindkjeller under midten

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn garasje

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige trapp garasje

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Innvendige dører garasje

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte. i vaskerommet utenfor. døren må stå åpen til vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. rommet har ikke varmekable ved vaskemakin og kum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er ikke slukløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet kan brukes som det er.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse det er i tillegg lagt smøremembran i dusjen.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

2. ETASJE GARASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Tilstandsrapport

Årstall: 1956

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE GARASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Badet er nytt og ubrukt, det er derfor ikke tatt hull

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett dusj og urinal

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE GARASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Badet er nytt og ubrukt, det er derfor ikke tatt hull

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE GARASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE GARASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

2. ETASJE GARASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

2. ETASJE GARASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger garasje

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Varmtvannstank garasje

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg fra ca 2000 jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Anlegget er oppdatert fram til i dag.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

Byggegrunn - garasje

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Dreneringen er fra 2003.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter garasje

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Terrenget heller ned fra boligen på alle sider

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er noe manglende rekkverk i toppen av trappen i 2 etasje

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje , verksted kontor og treningsrom.

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjebygg, med garasjenes, verksted og 2 stk. leiligheter ikke godkjent.

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

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

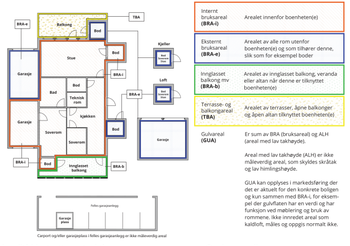
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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.



Carport og eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke målbarevdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	134			134	65		134
2. Etasje	99			99		3	102
2. etasje garasje							
SUM	**233**				**65**	**3**	**236**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, garderobe, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, gang, bad, vaskerom, garderobe 2, bod, lagerrom		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, bad 2		
2. etasje garasje		Trapperom, gang, trimrom, kjøkken, stue, bad, bad 2, stue/kjøkken, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe avvik i 1. etasje. 2. etasje er ikke innredet på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget nytt bad 2025

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje		91		91	8
1. Etasje		93		93	
SUM		**184**			**8**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Trapperom, stue/kjøkken, bad, gang, soverom, stue/kjøkken 2, soverom 2, bad 2	
1. Etasje		Garasje, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ikke inntegnet 2. etasje

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse innredning 2. etasje

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke søkt om godkjenning av leilighetene i 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Kristian Møen Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	178		0	666.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Melsomvikveien 553
Hjemmelshaver
Ruud Kristian Møen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	467		0	528.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Melsomvikveien 553
Hjemmelshaver
Ruud Kristian Møen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende i etablert boligområde med kort avstand til skole og butikker.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt, plen og beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Melsomvikveien 553, 3173 VEAR
Gnr 203 - Bnr 178
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/?71953

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Melsomvikveien 553, 3173 VEAR
Gnr 203 - Bnr 178
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

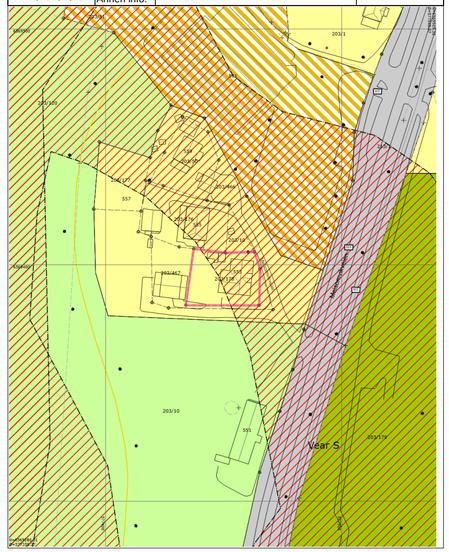
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Melsomvikveien 553 3173 VEAR			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

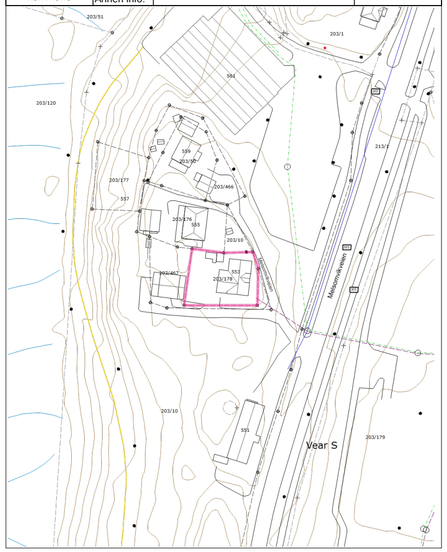
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Melsomvikveien 553 3173 VEAR			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 33 34 81 00
Vår ref.: 17/3579
Arkiv: GBR - 0203/178, GBR - 0203/467
Deres ref.:

Dato: 13.01.2017

Kristian Ruud
Melsomvikveien 553
3173 VEAR

Melsomvikveien 553 - 0203/0178, 0467 - Garasje - Ferdigattest

Tiltakshaver: Kristian Ruud Melsomvikveien 553 3173 Vear

Søker: Samme

Gbnr. : 0203/0178//// , 0203/0467////
DFUB / UBA-sak : Behandlet og godkjent i Stokke kommune, saksnr. 13/4388
Arkivsaknummer : 16/13840
Bygningsnummer : 300394988

Arbeidets art : Nybygg
Tiltakets formål : Garasje

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Per Olaf Skar
saksbehandler

05720/242424 Saksnr:
203/178/0/0, 203/467/0/0 2013:1 - F
braArkiv Tønsberg

Kopi til:
Tibor Vari Saksbehandler Geodata
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Ollebukta 6 3126 TØNSBERG

STOKKE KOMMUNE
Plan og miljø

Alfred Ruud v/ Kristian Ruud

Melsomvikveien 553
3173 VEAR

Arkivkode	Deres ref	Vår ref.	Dato
/L40		13/3812 - 2 / PESKA -Tlf 33295103	27.08.2013

Melsomvikveien 553 - ferdigattest - gnr 3 bnr 178 -

FERDIGATTEST

Ansvarlig søker har fremlagt dokumentasjon som erklærer at sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet er gjennomført.

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

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

Anmodning om ferdigattest **imøtekommes**.

Vennlig hilsen

Per Olaf Skar
bygningssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke manuelt signert.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/500120/91 Side 1 av 2
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 13:03

Avskrift av Vestbygd d Jarlsberg sorenskrivervembete dagbok nr. 120
20 JAN 1956

LEIE-KONTRAKT.

Undertegnede Jörgen Galby og Ole Fredriksen har d.d. inngått sådan kontrakt:

Jeg Jörgen Galby eier av eiendommen grn.3 brn.11 i Stokke bortfester herved til Ole Fredriksen,tomt nr. 1 av denne min eiendom. Tomten er et areal av ca.400 kvm. 20 m hver vei i firkant + utvei 3 m til hovedveien. Tomten er oppmerket med påler.

Tomten bortfestes for et tidsrom av 10 år ad gangen med rett til fornyelse.

Den årlige grunnleie er kr.100.-,som betales forskuddsvis hver 3/12,første gang 3/12-1956.

Leieren forplikter seg til å holde tomten inngjerdet.

Leieren har ikke rett til å drive handel på stedet.

Til sikkerhet for avgiftens rette innbetaling,samt dermed følgende renter og omkostninger,har grunneieren 1.prioritets panterett i de til en hver tid på tomten stående bygninger, samt i tilfelle av bygningens brann i disses assurandsen. Hvis ikke det blir oppført bygninger på tomten og leien ikke blir betalt i rett tid etter påkrav,kan leiekontrakten oppsies av grunneieren.

Leieren bærer alle utgifter av dokumenter til tinglysning skrivning etc.

Tomten kan overdras til andre leiere,dom må disse godkjennes av utleieren.

Denne kontrakt er utstedt i 2 likelydende eksemplarer og godtatt av grunneier og leier,

Leieren har rett til å hente vann i uthuset til utleieren for en årlig avgift av kr. 25.-.

Tönsberg,den 31/12- 1955.

Som grunneier av grn. 3 brn. 11 i Stokke:

Jörgen Galby (sign.)

Som leier:

Ole Fredriksen (sign.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/500120/91 Side 2 av 2
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 13:03

Nærværende leiekontrakt overdras hermed til Ole Hotvedt og Anton Eriksen.

Tönsberg,den 20.januar 1956.

Ole Fredriksen (sign.)

Jeg samtykker herved i overdragelsen.

Tönsberg,den 20.januar 1956.

Jörgen Galby. (sign.)

Som godtgjörelse for at O.Fredriksen frafaller sin rett til å hente vann i mitt uthus,har han rett til å hente vann i mitt uthus ett år og senere kople seg inn på min vannledning til stallen,dessuten får han de nødvendige meter tomt gratis,så hytten står lovlig etter loven.

Nærværende overdras også evnt. kjøpere.

Vear, 20-1 -56.

O.Fredriksen (sign.) Jörgen Galby (sign.)

Rett avskrift bekreftes:

Abr. Tveitan.
Overrettssakfører.



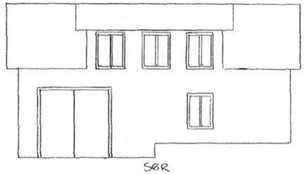
NORD



VEST



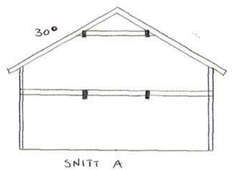
ØST



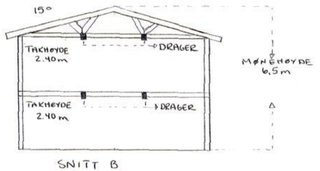
SØR

0572 5 / 242429 Geomatikk
203/178/0/0, 203/467/0/0 2013 6 - T
braArkiv Tønsberg

KRISTIAN RUUD	
MELSOMVIKVEIEN 553 3123 VEAR	
FASADE	GR.E 1/3
GNR 3 BNR 178	
M=1:100	

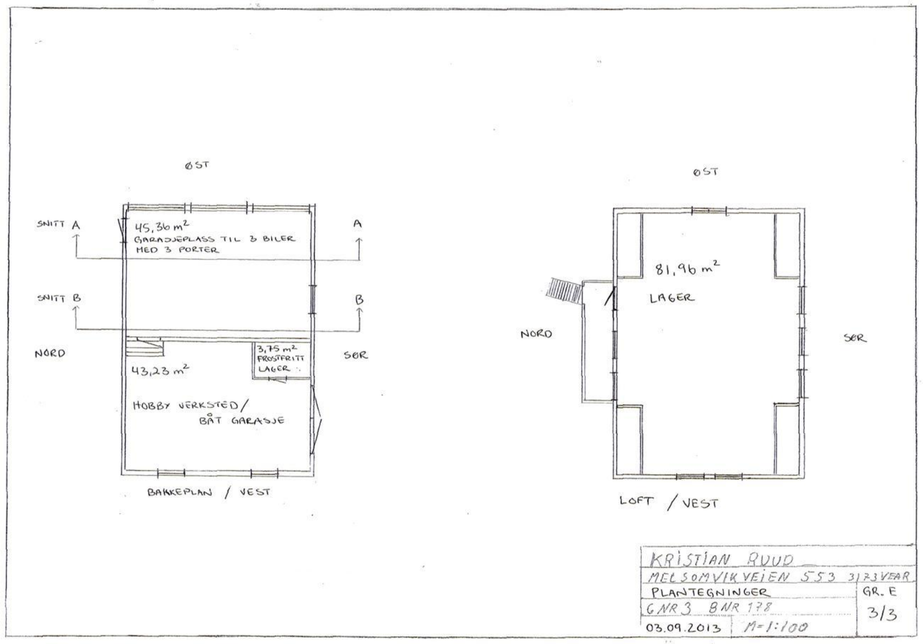


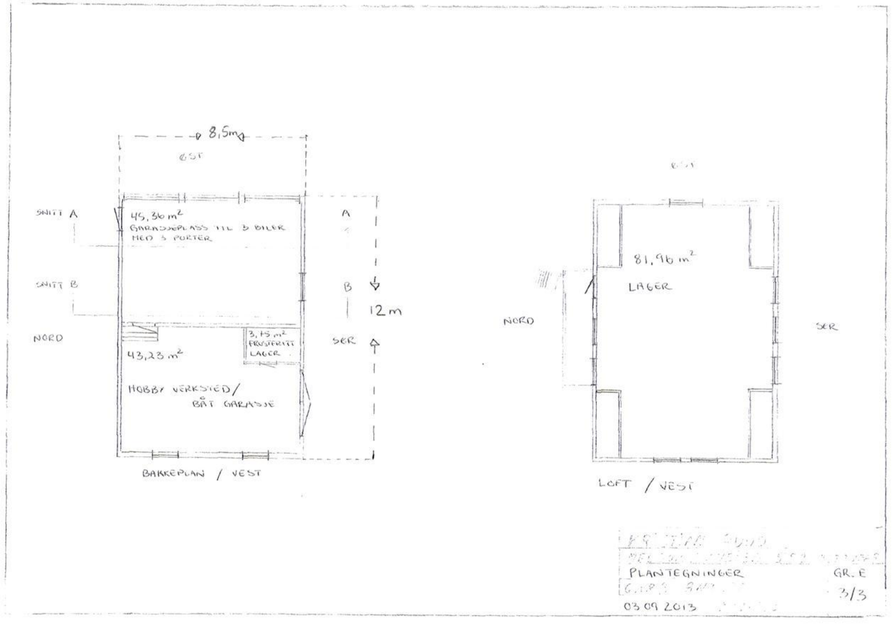
SNITT A

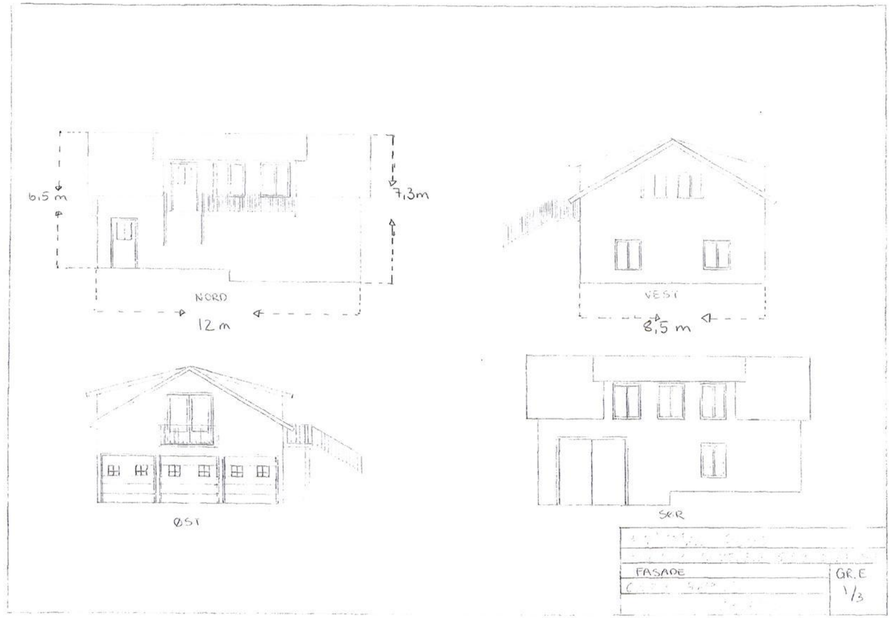


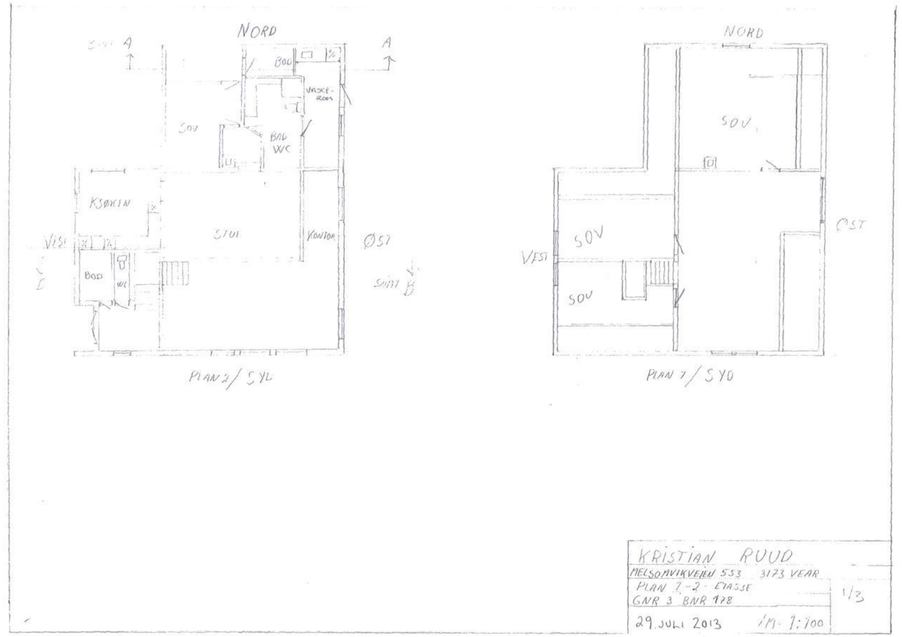
SNITT B

KRISTIAN RUUD	
MELSOMVIKVEIEN 553 3123 VEAR	
SNITT	GR.E 2/3
GNR 3 BNR 178	
03.09.2013 M=1:100	


ØST
SNITT A
A
45,36 m²
GARASJEPLASS TIL 3 BILER
MED 3 PORTER
SNITT B
B
NORD
SØR
3,75 m²
PROSJEKTERT
LAGER
43,23 m²
HOBBY VERKSTED/
BÅT GARASJE
BAKKEPLAN / VEST
ØST
81,96 m²
LAGER
NORD
SØR
LOFT / VEST
KRISTIAN RUUD
MELSOMVIKVEIEN 553 3123 VEAR
PLANTEGNINGER
GR. E
GNR 3 BNR 178
3/3
03.09.2013
M=1:100

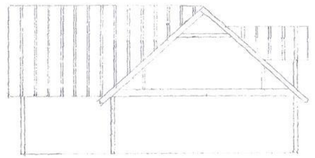

8,5mg
ØST
SNITT A
A
45,36 m²
GARASJEPLASS TIL 3 BILER
MED 3 PORTER
SNITT B
B
12 m
NORD
SØR
3,75 m²
PROSJEKTERT
LAGER
43,23 m²
HOBBY VERKSTED/
BÅT GARASJE
BAKKEPLAN / VEST
81,96 m²
LAGER
NORD
SØR
LOFT / VEST
PLANTEGNINGER
GR. E
03.09.2013
3/3


6,5 m
7,3m
NORD
12 m
VEST
8,5 m
ØST
SØR
FASADE
GR.E
1/3


NORD
SNITT A
A
BOD
VASKE-ROM
SOV
BAD WC
KJØKKEN
STUE
VEST
GANGEN
ØST
BOD
WC
SNITT B
B
PLAN 2 / 3 YL
NORD
SOV
VEST
SOV
SOV
ØST
PLAN 1 / 3 YO
KRISTIAN RUUD
NELSONVIKVEIEN 553 3173 VEAR
PLAN 1-2 - ETASJE
GNR 3 BNR 178
29. JULI 2013
M: 1:100
1/3



A



B

KRISTIAN RUUD
MELSOMVIKVEIEN 553 3173 VEAR
SNITT
GNR 3 BNR 178
29 JULI 2013 M= 1:100
2/3



ØST



VEST



SYD



NORD

KRISTIAN RUUD
MELSOMVIKVEIEN 553 3173 VEAR
FASADER
GNR 3 BNR. 178
29. JULI 2013 M= 1:100
3/3

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS
Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å ettersisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå å gjøre seg kjent med innholdet i bud som inngås med en frist som overholdes, før kort tid. Megleren kan avvike 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 inngått 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 øvrig 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260130
Adresse: Melsomvikveien 553, 3173 VEAR
Betegnelse: GNR 203, BNR 178 AKSJENR: 916959478 i STOKKE kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

www.partners.no