

Vearlia 48

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Vearlia 48

28

Beliggenhet

37

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter

Vearlia 48

Prisantydning	6 150 000
Omkostninger	174 740
Totalpris	6 324 740
Bruksareal	184,0 m²
BRA-I	157,0 m²
BRA-E	27,0 m²
TBA	87,0 m²
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	734 m²
Byggeår	1985

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Vearlia 48

Velkommen til Vearlia 48 – en romslig og familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde. Her får du en innholdsrik bolig med hele fem soverom, to bad og tre stuer – perfekt for den store familien som ønsker god plass og flere separate oppholdssoner. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning hvor de mange rommene gir stor fleksibilitet. Tre stuer gjør det enkelt å skape egne soner for både voksne og barn, enten man ønsker TV-stue, loftstue, lekerom eller en mer skjermet avdeling. Fem soverom gir rikelig med plass til familien, gjester eller hjemmekontor, mens to bad gjør hverdagslogistikken enklere. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert over tid. I nyere tid er blant annet taket skiftet, og deler av ytterveggene er oppgradert med ny isolasjon. Det er også satt inn nyere vinduer, noe som bidrar til bedre bokomfort og energieffektivitet. Videre er boligens to bad oppgradert/renovert i nyere tid. Dette er flere av boligens sentrale og kostnadskrevende bygningsdeler, og oppgraderingene er et klart pluss for eiendommen. Utearealene gir gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige sommerdager. Beliggenheten er svært familievennlig, med nærhet til skole, barnehage, turområder og hverdagens servicetilbud. En sjelden mulighet for deg som ønsker mye plass og en bolig familien kan vokse i.























Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablerte omgivelser på Vear, mellom Tønsberg og Sandefjord. Området er kjent for sitt gode bomiljø, rolige gater og nærhet til både natur og et bredt servicetilbud.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til golfbane, noe som gjør området spesielt godt egnet for den golfinteresserte. Her kan du kombinere rolige og grønne omgivelser med enkel tilgang til flotte rekreasjonsmuligheter. Nærheten til golfbanen, naturen og fine turområder bidrar til en aktiv og variert fritid rett i nærområdet.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. Vear idrettsanlegg tilbyr gode muligheter for både organisert idrett og aktiv fritid for barn og voksne. Området har også flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder og langs sjøen, med fine stier og rekreasjonsområder året rundt.

For pendlere er beliggenheten svært praktisk med enkel adkomst til både Tønsberg sentrum og Sandefjord. Det er gode bussforbindelser i området, og kort vei til E18 gjør hverdagen enkel for dem som er avhengige av bil.

Vear er et populært boligområde som kombinerer rolige og grønne omgivelser med nærhet til byenes fasiliteter, noe som gjør området attraktivt for både familier, par og voksne i alle livsfaser.

Vearlia 48

Nabolaget Vearåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Golfbanen Vear Linje 129, 130, N130	7 min ⚡ 0.6 km
🚶 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	11 min ⚡ 7.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	22 min ⚡

Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Malsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min ⚡ 4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 7.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



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. Sykel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering
Lett 86/100

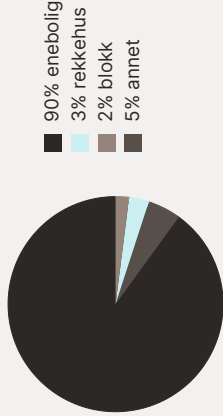


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min ⚡ 0.8 km
⚽ Vestfold Golfklubb 18-hull	10 min ⚡ 0.9 km
🏊 Sporty24 Vear	6 min ⚡
🏊 Sporty24 Stokke	10 min ⚡

Boligmasse



«Grei beliggenhet»
Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



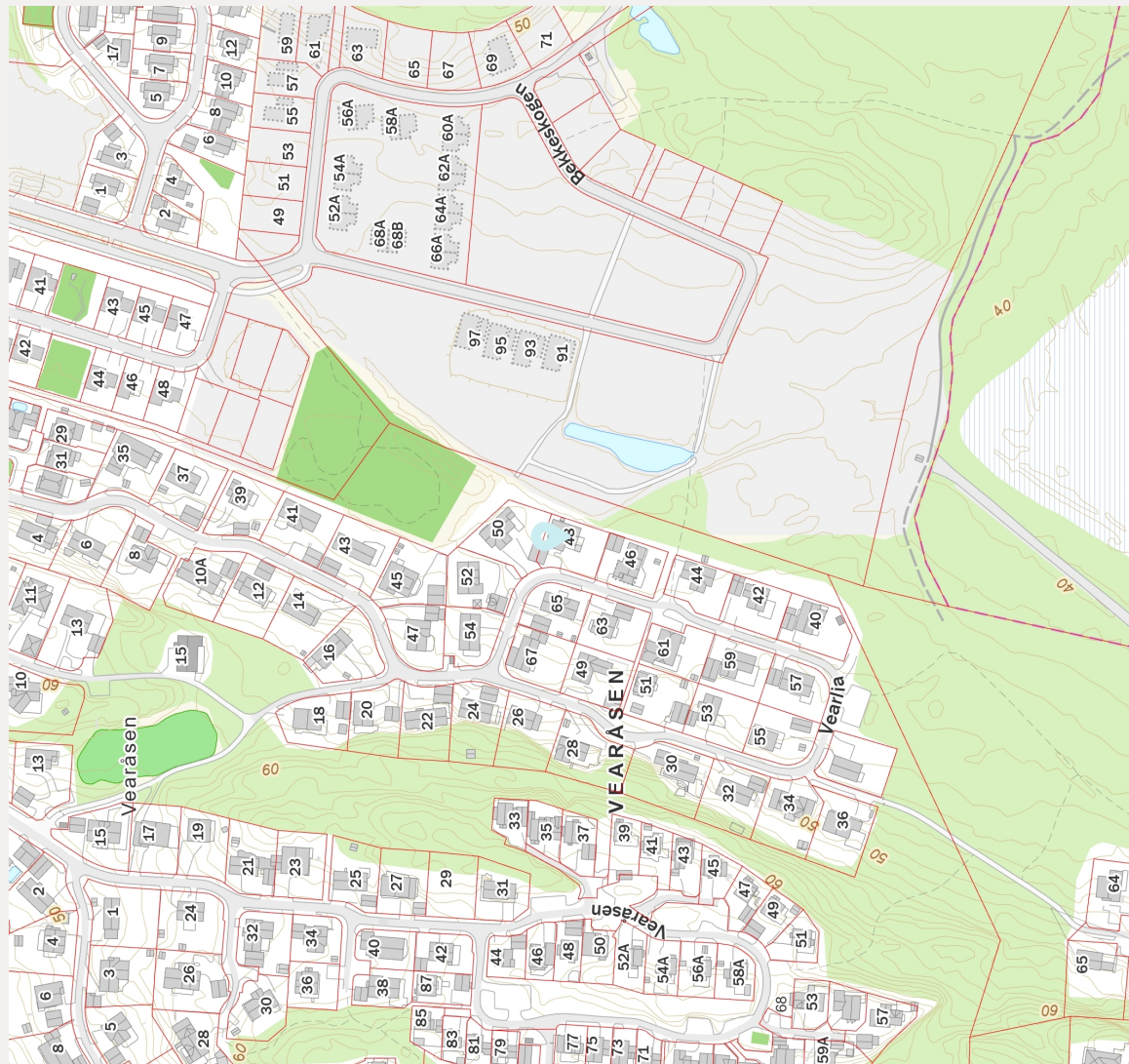
Område	Personer	Husholdninger
Vearåsen	1 345	500
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ekely barnehage (1-6 år) 92 barn	16 min ⚡ 1.3 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-6 år) 48 barn	18 min ⚡ 1.5 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 118 barn	6 min ⚡ 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	21 min ⚡ 1.8 km
Joker Melsomvik Søndagsåpent	6 min ⚡ 3.9 km



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





Innhold

- 1. etasje med vindfang, entré, hall med trapp, 2 stuer, kjøkken, matbod, 3 soverom, klesbod, bad, vaskerom og gang.
- 2. etasje med hall med trapp, 2 soverom og loftstue. Innredning av 2. etasje er per i dag ikke godkjent. Nåværende eier har sendt søknad til Tønsberg kommune om bruksendring/godkjennelse av bruksendring.

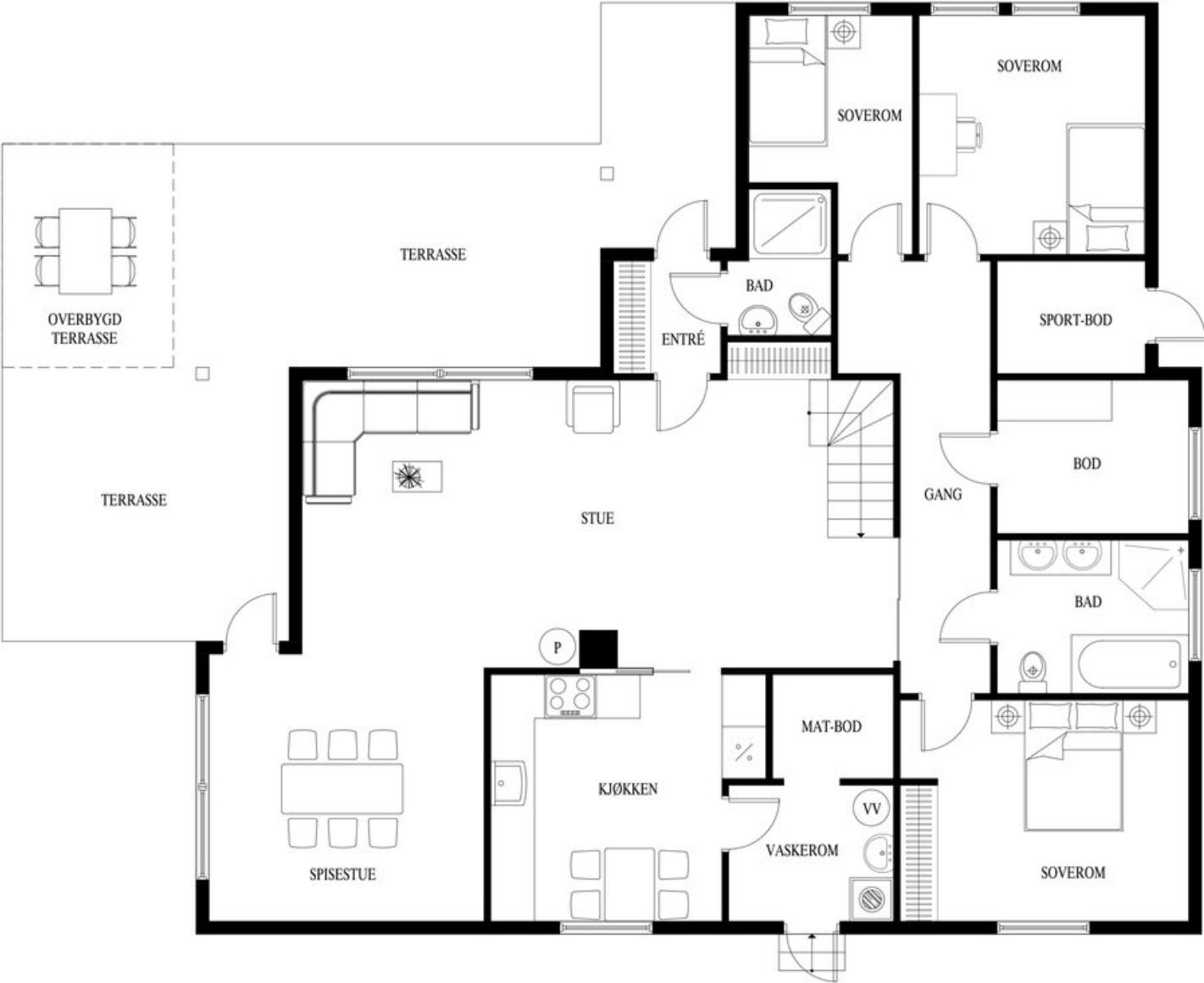
Parkering i halvpert av dobbelgarasje.

BRA 184,0 m²

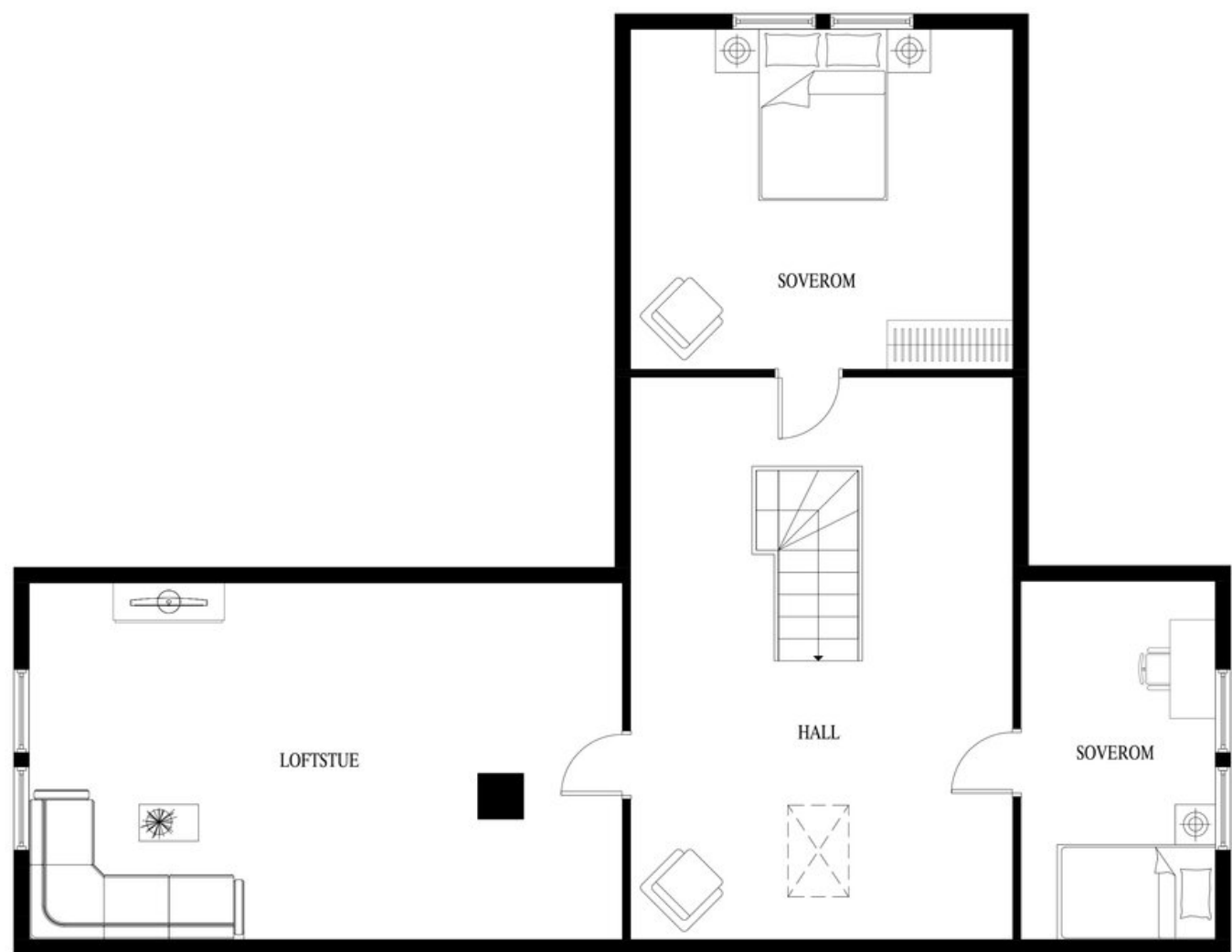
BRA-I 157,0 m²

BRA-E 27,0 m²

TBA 87,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 184,0 m²

- BRA-i: 157,0 m²
- BRA-e: 27,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 87,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 100 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, entré, hall med trapp, 2 stuer, kjøkken, matbod, 3 soverom, klesbod, bad, vaskerom og gang. BRA-e: 4 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Sportsbod. TBA: 87 m².

2. etasje:
BRA-i: 57 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, 2 soverom og loftstue.

Garasje:
BRA-e: 23 m². Arealet omfatter den delen av den frittstående dobbelgarasjen som disponeres av denne eiendommen.

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 21.08.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. 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

Det gjøres oppmerksom på at garasjen deles med naboeiendommen. Det foreligger ingen tinglyst avtale vedr. bruk og vedlikehold.

Byggemåte

Enebolig fra 1985 med tilhørende del av en frittstående dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Boligen er oppgradert over tid. De fleste vinduene er skiftet i perioden 2014–2023, badene ble rehabilitert i 2018 og 2019, og taket ble tekket om i 2021. Vaskerommets vanntette sjikt er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid. Forholdet er vurdert til TG3, og rehabilitering må påregnes. Øvrige avvik er i hovedsak vurdert til TG2 og gjelder våtrom, eldre trekledning, terrasse, gulv, innvendig trapp og aldersrelaterte forhold ved vann- og avløpsanlegget. Samlet fremstår boligen som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder. Flere sentrale bygningsdeler er oppgradert, mens behovet for større tiltak i hovedsak er knyttet til rehabilitering av vaskerommet.

Utvendig
Eneboligen har saltak tekket med betongtakstein fra 2021. Takrenner, takhatter og nedløp er fra samme år. Loftet er innredet og har isolerte, lukkede skråtak. Ifølge eier ble skråtakene etterisolert i forbindelse med omlegging av taktekkingen i 2021. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med vindtetting og stående trekledning. Kledningen på fasadene mot sør og nord er delvis skiftet, og veggene er etterisolert.

Boligen har trevinduer med isolerglass, hovedsakelig skiftet i perioden 2014–2022. Hovedytterdøren er fra 2012, og terrassedørene er fra 2015 og 2023. Terrassen er oppført med bjelker og terrassebord av impregnert treverk. Utvendig trapp fra terrassen er utført i impregnert tre.

Innvendig
Gulvoverflatene består av laminat, parkett, vinylbelegg og heldekkende teppe. Vegger og himlinger har panelplater, trepanel, tapetserte plater, malte gipsflater og malte himlingsplater. Boligen har støpt plate på mark og etasjeskiller av tre. Innvendig trapp er utført i tre med åpne opptrinn, lakkert overflate, rekkverk og håndløper. Innvendige dører består av malte profilerte fyllingsdører og slette malte dører med trekarmer. Boligen har elementpipe med tilkoblet ildsted. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger under grenseverdiene.

Våtrom
Vaskerommet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og vegger, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Rommet har naturlig ventilasjon. Boligen har to bad, rehabilitert i 2018 og 2019. Begge har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og elektrisk styrt avtrekksvifte. Badet fra 2019 har dusjkabinett, badekar, servantskap og vegghengt toalett. Badet fra 2018 har dusjhjørne, servant og toalett.

Kjøkken
Kjøkkenet har malte fronter, laminatbenkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og oppvaskkum av stål. Ventilatoren har avtrekk gjennom ytterveggen.

Tekniske installasjoner

Boligen har kobberrør for vann og innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrør i gulvene ved badene ble fornyet ved rehabiliteringen, mens øvrige deler hovedsakelig er fra byggeåret. Ventilasjonen er basert på ventiler i ytterveggene, med mekanisk avtrekk fra badene. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og varmtvannsbereder fra 2018. Sikringsskapets innmat og elektriske installasjoner til badene ble fornyet i 2018 og 2019. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet er fra byggeår og har nådd en alder hvor vesentlige deler har begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt, sluk og øvrige skjulte løsninger. På bakgrunn av alder og samlet tilstand settes tilstandsgrad 3.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Vinylbelegget på gulvet er fra 1985 og fungerer som våtrommets vanntette sjikt. Belegget har vesentlig overskredet forventet brukstid, og fortsatt tilfredsstillende tetthet kan ikke forventes. På bakgrunn av alder vurderes det vanntette sjiktet til TG3.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Beslag under 5 vinduer.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.

- Innvendig > Overflater – gulv.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Overflater gulv.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: 2018: Utvidet rommet for å komplettere med dusj. Elektrisk, røropplegg, membran, og gulv. Utført av faglært ved Andebu Elektro og Andebu Rørservice AS. 2019: Hovedbad ble strippet og bygget opp etter standard. Rørarbeid, elektrisk, membran og gulv. Utført av faglært ved Andebu Elektro og Andebu Rørservice AS.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: 2016: Byttet terassedør, og vinduer i gjesterom nede. Utført av faglært ved tidligere tømrerfirma. 2016: Byttet terassedør, og vinduer i 2 soverom nede. Utført av faglært ved tidligere tømrerfirma. 2021: Skiftet tak, med etterisolering og membran. Montert takvindu.

Takrenner, pipehatt, og ventilhatter. Utført av faglært ved Kjetil Vikeså AS. 2022: Hovedsoverom: Nytt vindu og ventilasjon. Utført av faglært ved sønn som er tømrer. 2023: Skiftet bodvindu, kjøkkenvindu og dør vaskerom. Utført av faglært ved sønn som er faglært. 2025: Nordvegg: Etterisolert og gipset hele veggen, ny kledning. Utført av faglært ved sønn som er tømrer. 2018: Strippet minste soverom nede, og etterisolert yttervegger. Utført av faglært ved sønn som er tømrer. 2020: Strippet soverom nede og etterisolerte alle vegger. Utført av ufaglært.

- Er det utført arbeid med drenering: Ifølge forrige eier ble det lagt ny drenering rundt boligen i 2006. Bekken utenfor er gjort dypere, så derfor har det ikke vært behov for annen drenering på 20 år.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: 2018: Ny innmat med sikringer og overspenningsvern i sikringsskap. Koblet ny varmtvannstank. Elektrisk til nytt bad, inklusive varmekabler. Utført av faglært ved Andebu Elektro AS. 2019: Elektrisk til nytt hovedbad, inklusive varmekabler. Utført av faglært ved Andebu Elektro AS.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: 2018: Avløp og rør på nytt bad i gang. Ny hovedvannkran og VVB. Byttet utekran til frostfri. Utført av faglært ved Andebu Rørservice AS. 2019: Rørarbeid til nytt bad. Utført av faglært ved Andebu Rørservice AS.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Montert varmepumpe i 2009. Byttet til ny i 2024. Utført av faglært ved Pelles Verksted AS. 2019: Varmekabler bad 2018 og 2019. Utført av faglært ved Andebu Elektro AS.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Vestfold Peis og Pipe AS har utført i 2012: Fjernet peis med innsats. Flyttet røykrør og innstalert klebersteinsovn.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Mus mellom etasjene i 2020. Tatt med feller. Ekspert via forsikring, monterte musebørster. Ingen mus etter dette.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Brukstillatelse loft. Søknad sendt kommunen.
- Er det utført radonmåling: 2013 målt til 70 Bq/m3 (lavt nivå= ok).
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Påbegynt bygging av nytt tilstøtende boligfelt.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 27.08.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 734,00 kvm.

Eiendommen har en hyggelig og familievennlig tomt med gode utearealer rundt boligen. Hagen byr på fine muligheter for både lek, aktivitet og avslapning, og gir familien god plass til å nyte sommerhalvåret utendørs. Her er det rom for utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster med familie og venner, samtidig som barna har gode arealer for lek og utfoldelse.

Tomten fremstår pent opparbeidet med en fin kombinasjon av plen, beplantning og naturlige uteområder. Utearealene danner en trivelig ramme rundt boligen og gir flere muligheter for å etablere ulike soner etter behov og ønske. Et godt og anvendelig uteområde som passer svært godt til en aktiv familiehverdag.

Selger opplyser at eiendommen har rett til adkomst til garasje over naboeiendommens tomt (GBNR. 203/253). Avtalen er ikke tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 05.03.1985. 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, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger byggemeldte og godkjente plantegninger for 1. etasje. Andre etasje er innredet i ettertid, og det foreligger ikke tidligere godkjente plantegninger for denne etasjen. Eier har engasjert et arkitektkontor som har utarbeidet nye plantegninger av begge etasjene i samsvar med dagens planløsning. Tegningene er sendt til kommunen som del av en søknad om godkjenning av planløsningen og bruken av rommene. Søknaden er fortsatt til behandling, og kommunal godkjenning foreligger ikke p.t. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad samt peisovn og varmepumpe.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 7 250 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 06.03.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Avvik er utbedret.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 150 000,-

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

153 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 324 740,- 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. 11 558,- 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. 1 400,- pr. mnd. Årlig betaling for Velforening, utgjør ca. kr. 350,- 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. 1 352 676,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 410 702,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 7834625.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Vearåsen II", vedtatt 09.01.1984 med planID 01046. 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.

Selger opplyser at det pågår utvikling av et nytt boligfelt i Bekkeskogen. Utbyggingen kan medføre byggeaktivitet og anleggsarbeider i området i en periode fremover.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Erklæring, tinglyst 30.01.1986, dagboknr. 1839, gjelder: Eier av GBNR. 203/251 forplikter seg til å være medlem av tomtefeltets velforening, forestå drift og vedlikehold av feltets grendehus samt forestå drift og vedlikehold av feltets fellesantenneanelgg for radio og TV.

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

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken samt robotgressklipper. Følger også med rettighet til 1/3 andel av snøfreser.

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 bygningssakkyndig 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 Elisabeth L Moldstad og Jostein Moldstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vearlia 48. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 251 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260287.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,7 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 106 280,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 7 000,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 12 495,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 118 775,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

08.09.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Vearlia 48, 3173 VEAR

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vearlia 48

Vearlia 48

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?

2008

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.

Siden 2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7834625

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjeses 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

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

2018

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidet rommet for å komplettere med dusj. Elektrisk, rørlegg, membran, og gulv.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Elektro, og Andebu Rørservice AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2019

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedbad ble strippet og bygget opp etter standard. Rørarbeid, elektrisk, membran og gulv.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Elektro og Andebu Rørservice AS.

2.2.6

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet terraseder, og vinduer i gjesterom nede.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Utført av tidligere tømrerfirma.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2016

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet terraseder, og vinduer i 2 soverom nede.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Utført av tidligere tømrerfirma.

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2021

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak, med etterisolering og membran. Montert takvindu. Takrenner, pipehatt, og ventilbatter.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kjetil Vikeså AS

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2022

Side 3

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedsoverom: Nytt vindu og ventilasjon.

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sønn er tømrer.

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2023

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet bodvindu, kjøkkenvindu og dør vaskerom.

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sønn er tømrer.

4.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2

Årstall

2025

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nordvegg: Etterisolert og gipsert hele veggen, ny kleddning.

4.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sønn er tømrer.

4.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2

Årstall

2018

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Strippet minste soverom nede, og etterisolert ymrevegger.

4.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sønn er tømrer.

4.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4

46

47

☐ Ja

☒ Nei

4.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.8.2

Årstall

2020

4.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.8.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Strippet soverom nede og etterisolerte alle vegger.

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

2006

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I følge forrige eier, ble det lagt ny drenering rundt boligen.

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

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 5

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat med sikringer og overspenningsvern i sikringskap. Koblet ny varmtvannstank. Elektrisk til nytt bad, inklusive varmekabler.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2019

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk til nytt hovedbad, inklusive varmekabler.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nyn arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avløp og rør på nytt bad i gang. Ny hovedvannkran og VVB. Byttet utekran til frostfri.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Rørservice AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 6

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2019

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rotarbeid til nytt bad.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Rørservice AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe i 2009. Byttet til ny i 2024

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Peltes Verksted AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2019

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 7

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler bad 2018 og 2019.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andebu Elektro AS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på tildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vestfold Peis og Pipe AS har utført i 2012. Fjernet peis med innsats. Flyttet røykør og innstallert klebersteinsovn.

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?

Mus mellom etasjene i 2020. Tatt med feller. Ekspert via forsikring, monterte musheoster. Ingen mus etter dette.

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 ferdiggattest for soknadspliktige tiltak?

Side 8

48

49



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Brukstillatelse loft. Søknad sendt kommunen.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
2013 målt til 70 Bq/m3 (lavt nivå= ok)

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Påbegynt bygging av nytt tilsvarende boligfel.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 22250020

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elisabeth Løvland Moldstad	2026-08-14	Jostein Moldstad	2026-08-14
Identification		Identification	
Elisabeth Løvland Moldstad		Jostein Moldstad	



Norsk takst

Norsk takst



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1985 med tilhørende del av en frittstående dobbelgarasje som deles med naboeiendommen. Boligen er oppgradert over tid. De fleste vinduene er skiftet i perioden 2014–2023, badene ble rehabilitert i 2018 og 2019, og taket ble tekket om i 2021. Vaskerommets vannrette sjikt er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid. Forholdet er vurdert til TG3, og rehabilitering må påregnes. Øvrige avvik er i hovedsak vurdert til TG2 og gjelder våtrom, eldre trekledning, terrasse, gulv, innvendig trapp og aldersrelaterte forhold ved vann- og avløpsanlegget. Samlet fremstår boligen som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder.

Flere sentrale bygningsdeler er oppgradert, mens behovet for større tiltak i hovedsak er knyttet til rehabilitering av vaskerommet.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen har saltak tekket med betongtakstein fra 2021. Takrenner, takhatter og nedløp er hovedsakelig fra samme år, mens enkelte beslag er fra byggeåret. Loftet er innredet og har isolerte, lukkede skråtak. Ifølge eier ble skråtakene etterisolert i forbindelse med omlegging av taktekingen i 2021. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med vindtetting og stående trekledning. Kledningen på fasadene mot sør og nord er delvis skiftet, og veggene er etterisolert. Boligen har trevinduer med isolerglass, hovedsakelig skiftet i perioden 2014–2022. Hovedytterdøren er fra 2012, og terrassedørene er fra 2015 og 2023. Terrassen er oppført med bjelker og terrassebord av impregnet treverk. Utvendig trapp fra terrassen er utført i impregnet tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene består av laminat, parkett, vinylbelegg og heldekkende teppe. Vegger og himlinger har panelplater, trepanel, tapetserte plater, malte gipsflater og malte himlingsplater. Boligen har støpt plate på mark og etasjeskiller av tre. Innvendig trapp er utført i tre med åpne opptrinn, lakkert overflate, rekkverk og håndløper. Innvendige dører består av malte profilerte fyllingsdører og slette malte dører med trekarmer. Boligen har elementpipe med tilkoblet ildsted. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger under grenseverdiene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og vegger, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Rommet har naturlig ventilasjon. Boligen har to bad, rehabilitert i 2018 og 2019. Begge har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og elektrisk styrt avtrekksvifte. Badet fra 2019 har dusjkabinett, badekar, servantskap og vegghengt toalett. Badet fra 2018 har dusjhjørne, servant og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte fronter, laminatbenkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og oppvaskkum av stål. Ventilatoren har

avtrekk gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør for vann og innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrør i gulvene ved badene ble fornyet ved rehabiliteringen, mens øvrige deler hovedsakelig er fra byggeåret. Ventilasjonen er basert på ventiler i ytterveggene, med mekanisk avtrekk fra badene. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og varmtvannsbereider fra 2018. Sikringsskapets innmat og elektriske installasjoner til badene ble fornyet i 2018 og 2019. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

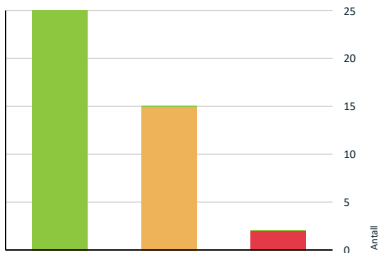
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte og godkjente plantegninger for 1. etasje.
- Andre etasje er innredet i ettertid, og det foreligger ikke tidligere godkjente plantegninger for denne etasjen.
- Eier har engasjert et arkitektkontor som har utarbeidet nye plantegninger av begge etasjene i samsvar med dagens planløsning.
- Tegningene er sendt til kommunen som del av en søknad om godkjenning av planløsningen og bruken av rommene.
- Søknaden er fortsatt til behandling, og kommunal godkjenning foreligger ikke på rapporttidspunktet.
- Garasje**
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
- Dagens bruk av boligen fremstår i samsvar med disse.



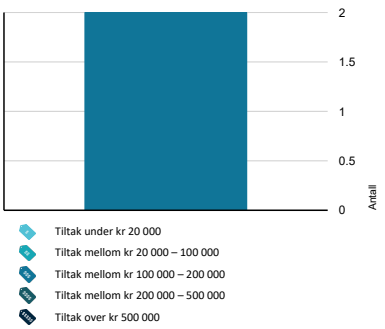
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall for oppgraderinger og utskiftinger er basert på informasjon fra eier, med mindre annen kilde er angitt. Takkonstruksjonen består av isolerte og lukkede skråtak, og den skjulte oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Taktekking og beslag er vurdert fra tilgjengelige områder.

Hulltaking ved våtrommene er utført i utvalgte kontrollpunkter. Måleresultatene gjelder bare de undersøkte punktene og utelukker ikke avvik andre steder i konstruksjonene.

Garasjen deles med naboeiendommen. Vurderingen omfatter den delen som disponeres av denne eiendommen og tilgjengelige utvendige konstruksjoner. Skjulte og utilgjengelige deler mot naboenes garasjedel er ikke undersøkt.

Opplysninger om skjulte vann- og avløpsinstallasjoner bygger på synlige deler, alder og informasjon fra eier. Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på utførelsen av våtrommenes vannrette sjikt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vannnett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad entre > Overflater gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Deler av nordvegg etterisolert med ny kledning
2025	Modernisering	Deler av nordvegg etterisolert med ny kledning
2023	Modernisering	Ny Terrassedør vaskerom
2023	Modernisering	Nytt vindu kjøkken
2021	Modernisering	Nytt tak
2019	Modernisering	Bad
2018	Modernisering	Bad entré

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Tekkingens overflate fremstår uten synlige skader ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, takhatter og takbeslag er fra 2021. Enkelte vindusbeslag er fra byggeåret og har noe avflasset maling, men fremstår ellers intakte. Taket er tekket med ru takstein og har en vinkel på ca. 36°. Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere over terrasse, sportsbod og terrassedør fra vaskerom. Takvinkelen på ca. 36° overstiger oppgitt rasvinkel for ru taktekking. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Snø- og isras kan medføre fare for personer og skade på gjenstander nedenfor. Egnert snøsikring må monteres over utsatte ferdsels- og oppholdsarealer.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er innredet og oppvarmet, med isolerte og lukkede skråtak. Ifølge eier ble skråtakene etterisolert i forbindelse med omlegging av taktekingen i 2021. Konstruksjonens oppbygning og utførelsen av etterisoleringen er ikke synlig eller kontrollert.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og stående bordkledning. Sør og nord vegg er kledning delvis utskiftet og etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre lokale råteskader og sprekkdannelser i enkelte kledningsbord på fasade mot vest. Den eldre stående trekledningen mangler lufting bak kledningen. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting gir redusert uttørring og øker risikoen for videre fukt- og råteskader. Skadete kledningsbord må skiftes. Etablering av lufting må vurderes ved fremtidig utskifting av kledningen.

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med isolerglass. Vinduene på badet og kjøkkenet har 2-lags glass. To stuevinduer har karmer og rammer fra byggeåret, men er oppgradert med 3-lagsglass. Øvrige vinduer er skiftet i perioden 2014–2023.

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør fra 2012. Terrassedør mot øst er utført i tre med 3-lagsglass og er fra 2023. Terrassedør til terrassen er fra 2015. På fasade mot nord er det en enkel bodjør av tre fra byggeåret.

Tilstandsrapport

102 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse bygget inntil huset av impregnerte bjelker og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Terrassen har stedvis nedbøyninger og aldersrelatert slitasje på terrassebord og konstruksjon. Årsaken til nedbøyningene er ikke avklart. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyningene kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon og stabilitet. Konstruksjonen må undersøkes nærmere, og nødvendige forsterkninger eller utskifting av skadede og slitte materialer må påregnes.

- Skjevhetene og knirkingen kan påvirke brukskomforten. Årsaken til avvikene er ikke avklart. Utbedring kan kreve lokal demontering av gulvet samt oppretting eller bedre innfesting av underliggende gulvkonstruksjon. Tiltak kan vurderes ved fremtidig utskifting av gulvoverflaten.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre.

Men det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ildsted tilknyttet luft Elementpipe.

102 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre med lakkert overflatebehandling. Trappen har åpne opptrin (uten tette trinn). Rekkverk og håndløper er i tre, tilpasset trappens utførelse. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Innvendig trapp har åpninger mellom trinnene som er større enn det som er vanlig etter dagens krav til personikkerhet. Rekkverks høyden i trappen er også målt lavere enn dagens anbefalte høyde og det mangler håndløper på en side. På bakgrunn av dette er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer og underliggende konstruksjon. Forholdet har hovedsakelig betydning for brukskomforten. Utbedring kan kreve lokal demontering av gulv og innfesting eller oppretting av underlaget. Årsak og omfang må undersøkes nærmere før tiltak gjennomføres.

101 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater består av panelplater, trepanel, plater med tapet og sparklet/malt gips. Sparklet/malt gips, malte himlingsplater og trepanel i himlingene.

102 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- I hallen i 2. etasje er det målt en total høydeforskjell på 31 mm og opptil 16 mm over 2 meter. Det er også registrert omfattende knirk i flere deler av gulvet. Forholdene vurderes samlet til TG2.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens/tiltak

- Fornylse eller utskifting av dørblander må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

101 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slike forhold ved befaringen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

103 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret 1985. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller hvilken byggeforskrift rommet er oppført etter. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen. Rommet har vinylbelegg på gulvet med oppbrett på veggene, veggvinyl og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra byggeår og har nådd en alder hvor vesentlige deler har begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt, sluk og øvrige skjulte løsninger. På bakgrunn av alder og samlet tilstand settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets alder medfører økt risiko for svikt i skjulte konstruksjoner og installasjoner. Omfattende oppgradering må påregnes. Ved rehabilitering fornyes tettesjikt, sluk og nødvendige røropplegg i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av vaskerommet med enkel standard. Eventuelle skjulte skader eller omfattende utskifting av konstruksjoner og rør kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

101 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse eller materialbruk. Våtrommet er fra 1985, og dokumentasjon fra oppføringstidspunktet er normalt ikke tilgjengelig.

1 ETASJE > VASKEROM

102 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har veggvinyl og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Veggvinyl sitter stedvis løst i overlappen mot gulvbeleggets oppbrett. Etter endring av en dråpning mangler et veggparti belegg. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Løse og manglende veggoverflater kan utsettes for ytterligere slitasje og lokal fuktbelastning. Veggvinyl må festes, og det manglende veggpartiet må ferdigstilles med en fuktbestandig overflate. Overgangen mot gulvbeleggets oppbrett må utføres slik at oppbrettets funksjon ikke svekkes.

1 ETASJE > VASKEROM

101 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater av vinylbelegg, det er målt tilfredsstillende fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

103 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Vinylbelegget på gulvet er fra 1985 og fungerer som våtrommets vanntette sjikt. Belegget har vesentlig overskredet forventet brukstid, og fortsatt tilfredsstillende tetthet kan ikke forventes. På bakgrunn av alder vurderes det vanntette sjiktet til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinylbelegg har økt risiko for utettheter i skjøter, oppbrett og tilslutningen mot sluk. Vann kan trenge inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader. Vaskeromets vanntette sjikt må fornyes. På grunn av alder og samlet tilstand må rehabilitering av vaskerommet påregnes.

Kostnaden for utbedring av sluk og vanntett sjikt inngår i det samlede kostnadsestimatet under «Generell» og skal ikke legges til som en separat kostnad.

Estimatet er sammenfallende med kostnadsestimatet under «Generell» og er ikke en tilleggskostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har utstyr som varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er etablert naturlig avtrekk, men avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende ved enkel funksjonskontroll. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt avtrekk kan medføre høy luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med avkast til det fri for å bedre ventilasjonen av vaskerommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilleggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6%, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot vaskerommet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse. Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett og baderomsplater på veggene.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

102 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt fakturaer for utførte rørlegger- og elektroarbeider i forbindelse med rehabiliteringen i 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vinylbelegg, tilslutningen til sluk eller monteringen av baderomsplatene. Dokumentasjonen er derfor ikke komplett.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets utførelse, herunder tilslutninger mot sluk, overganger og gjennomføringer. Det kan derfor ikke verifiseres at tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav. Ytterligere dokumentasjon må fremlegges dersom korrekt utførelse av det vanntette sjiktet skal kunne verifiseres.

1 ETASJE > BAD

101 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggen er utført med baderomsplater og malt panel i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

101 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg. Det er registrert tilfredsstillende fallforhold på gulvet med fall mot sluk. Forholdet vurderes som funksjonelt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

101 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett, servantskap med nedfelt vask og badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

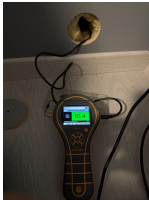
Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilleggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 10,4%, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



1 ETASJE > BAD ENTRE

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse. Badet er utført med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD ENTRE

102 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt fakturaer for utførte rørlegger- og elektroarbeider i forbindelse med rehabiliteringen i 2018. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vinylbelegg, tilslutningen til sluk eller monteringen av baderomsplatene. Dokumentasjonen er derfor ikke komplett.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets utførelse, herunder tilslutninger mot sluk, overganger og gjennomføringer. Det kan derfor ikke verifiseres at tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav. Ytterligere dokumentasjon må fremlegges dersom korrekt utførelse av det vanntette sjiktet skal kunne verifiseres.

1 ETASJE > BAD ENTRE

102 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt panel i himling.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Den vertikale skjøten mellom baderomsplater på et sted i dusjonen fremstår noe åpen ved avslutningen mot bunnprofilen, og platenes tanning er synlig. Det kan ikke bekreftes at skjøten er tilstrekkelig tettset helt ned mot bunnprofilen. Forholdet ligger i dusjonen og vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tetting i plateskjøten kan føre til at vann trenner inn bak platene og påvirker bakenforliggende konstruksjoner. Skjøten må kontrolleres og utbedres i samsvar med monteringsanvisningen for platesystemet. Direkte vannbelastning mot området begrenses frem til forholdet er avklart.

1 ETASJE > BAD ENTRE

102 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluket i dusjonen. Høydeforskjellen fra de målte punktene i dusjonen til slukristen varierer fra ca. 1 til 7 mm. Ved dusjdøren er det montert en stengelst listen kan hindre eventuelt lekkasjevann fra området ved servant og toalett i å nå sluket. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset fall gir redusert avrenning mot sluket og kan medføre at noe vann blir stående igjen på gulvet. Stengelisten kan hindre lekkasjevann fra resten av badet i å renne til sluket. Stengelisten må vurderes fjernet eller tilpasset for å sikre bortledning av lekkasjevann.

1 ETASJE > BAD ENTRE

101 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD ENTRE

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som servant med nedfelt vask, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD ENTRE

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

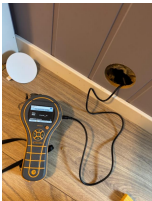
1 ETASJE > BAD ENTRE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilleggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og kjøleskap. Frontene har blitt byttet senere enn byggeår.

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av kobberrør fra byggeår. Løsningen mangler moderne lekkasjesikring og har usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Vurdering av avvik:

- Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør uten moderne lekkasjesikring, og det er usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
- På bakgrunn av dette vurderes tilstandsgrad 2 som riktig.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men har nådd en alder hvor oppfølging og på sikt utskiftning må påregnes.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsrør i gulvene ved badene ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen. Øvrige deler av avløpsanlegget er i hovedsak fra byggeåret 1985. Røropplegget er hovedsakelig skjult i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er fra byggeår. Rørene fremstår uten synlige tegn til lekkasje, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje og redusert restlevetid. På bakgrunn av alder og forventet slitasje gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrørene er av eldre dato. Jevnlig tilsyn anbefales, og det må påregnes at utskiftning kan bli aktuelt ved fremtidig oppgradering av våtrom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger. På badene er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på terrassen og innedelen i stuen.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters bereder installert på vaskerommet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskapp med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig. Innmaten i sikringskapet byttet i 2018 og trukket nytt ledningsnett til bad fra 2018 og 2019. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat. Brannteknisk utstyr er visuelt kontrollert med hensyn til tilstedeværelse og plassering. Funksjon og kapasitet er ikke kontrollert utover dette.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på byggegrunn med ukjente grunnforhold. Fundamenteringen er ikke dokumentert, noe som er normalt for byggeperioden.

TO 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark, og konstruksjonen ligger i hovedsak over terreng. Terreng og overflater rundt boligen fremstår med tilfredsstillende avrenning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved fuktøk på tilgjengelige overflater.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongdekke, grunnmur av leca-betong med pusset utside.

TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og består av grusede arealer, gressarealer og terrasse. Terrengt fremstår som jevnt uten vesentlige høydeforskjeller rundt bygningen. Det er ikke registrert forhold ved terrengt som avviker fra normal funksjon på befaringstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Standard

Frittstående dobbelgarasje fra 1990. Garasjen er kun arealmålt og ikke nærmere tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Vedlikeholdstilstanden er ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

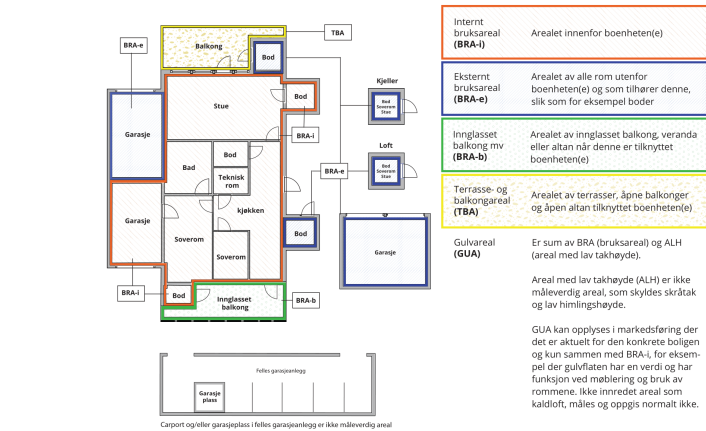
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	57			57		24	81
1 Etasje	100	4		104	87		104
SUM	157	4			87	24	185
SUM BRA	161						

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, loftstue		
1 Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue 1, stue 2, kjøkken, matbod, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, klesbod, bad, gang, bad entre	Sportsbod	

Kommentar
2 etasje - 56,8 m2 BRA-i, 23,9 m2 ALH.

1 etasje - 99,8 m2 BRA-i, 3,5 m2 BRA-e.

Terrasse - 87,4 m2 TBA

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente plantegninger for 1. etasje.
Andre etasje er innredet i ettertid, og det foreligger ikke tidligere godkjente plantegninger for denne etasjen.
Eier har engasjert et arkitektkontor som har utarbeidet nye plantegninger av begge etasjene i samsvar med dagens planløsning.
Tegningene er sendt til kommunen som del av en søknad om godkjenning av planløsningen og bruken av rommene.
Søknaden er fortsatt til behandling, og kommunal godkjenning foreligger ikke på rapporttidspunktet.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det vises til rapportens tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar
Garasje – 22,8 m² BRA-e. Arealet omfatter den delen av den frittstående dobbelgarasjen som disponeres av denne eiendommen.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
Dagens bruk av boligen fremstår i samsvar med disse.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kenneth Solheim	Takstingenør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	251		0	734.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Vearlia 48							
Hjemmelshaver Moldstad Elisabeth Løvland, Moldstad Jostein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Vearåsen, med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg, golfbane og offentlig kommunikasjon.
Området ligger ca. 8 km fra Tønsberg sentrum og ca. 6,5 km fra Stokke sentrum.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang
Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

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

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

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

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

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

Undersøkelsenivå og befaring
Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utligengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VEARÅSEN I STOKKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningen er området regulert til :

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fellesarealer

§ 2

BYGGEOMRÅDER

I. BOLIGER

- a) Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, rekke- og kjedehus med mønehøyde inntil 9 m og gesimshøyde inntil 6 m. Hvor terrenget ligger til rette for det kan boligene oppføres med underetasje innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene. I område B kan det oppføres terrassert bebyggelse.
- b) Tillatt bebygget grunnareal for bolig inkl. garasje er for de ulike tomtetyper:
- I : 200 m2
II : 150 m2
III : 120 m2
IV : 100 m2
V : Etter bygningsrådets vurdering for det aktuelle prosjekt.
- c) Feltet kan bebygges med inntil 215 boenheter. Eventuelle generasjonsboliger, hybelleiligheter o.l. kommer i tillegg.
- d) Bygningene skal ligge innenfor de viste byggegrenser. Hvor det ikke er vist byggegrenser, skal boligene ligge minst 4 m fra offentlig veg. Mindre avstand kan godkjennes ved vendehammer (snuplasser).
- e) Avstanden til nabogrense i syd og vest skal være minst 6 m. På tomtetypene I og II kan boligene plasseres inntil 2 m fra nabo-

- 2 -

grense mot nord og øst.

På tomtetypene III, IV og V kan boligene legges i tomtegrense.

Veggen mot nabo skal være vindusfri. Det kan dispenseres for høytsittende vinduer, faste ugjennomsiktige vinduer eller andre løsninger som forhindrer sjenerende innsyn.

- f) Boligene skal utføres med saltak eller halvvalm. For saltak skal takvinklene være minst 22°. For halvvalm skal takvinkelen være minst 34°. Taktekingen bør være betong- eller teglstein.
- g) Underetasjer skal ha samme kledning i front som hovedetasjen. Samme kledning ned til underkant vindu i underetasjen kan godtas hvor dette er naturlig.
- h) Garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m2 kan ligge i nabogrense/gjerdelinje. Vegg i nabogrense/gjerdelinje skal være vindusfri. Foran garasjeport skal det være minst 5 m til gjerdelinje. For garasjer på tomtetypene III, IV og V kan det tillates mindre avstand.
- i) Garasjer/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.
- j) For tomtetypene I og II skal parkeringsdekningen være 3,0, inkl. plassen på garasjeinnkjørsel.
- For tomtetypene III, IV og V skal parkeringsdekningen være 2,0, enten ved parkering på egen tomt eller i fellesanlegg.

II. INDUSTRI

- a) Her kan det oppføres industribygg med gesimshøyde inntil 6 m. Industri med betydelig akustisk, visuell og annen forurensning som kan være til ulempe for boligbebyggelsen, kan ikke tillates.
- b) Hver bedrift skal på egen grunn avsette plass for parkering og av-/pålessing som etter bygningsrådets skjønn dekker eiendomens bruk. Normalt skal det avsettes 1 P-plass pr. 50 m2 gulvareal.
- c) Det vil bli forlangt at del av tomt opparbeides parkmessig.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

- a) På gangvegssystemet tillates bare nødvendig nyttetraffikk.
- b) Det kan innføres fartsdempende tiltak som f.eks. innsnevring, humper, endret belegning e.l.
- c) I frisiktsone skal det ikke være faste hidre med mer enn 0,5 m høyde over tilstøtende veg.

- 3 -

Eventuelle trær i frisiktsone skal være kvistfrie under 1,8 m høyde over tilstøtende veg.

§ 4

- a) I friområdene kan det oppføres innretninger for lek og spill, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- b) I det sentrale friområdet kan det oppføres grendehus og baner for ballspill.

§ 5

- a) I felles lekeområde kan det oppføres innretninger for lek og spill.
- b) Det tillates ikke oppsatt gjerder e.l. som hindrer fri ferdsel.

§ 6

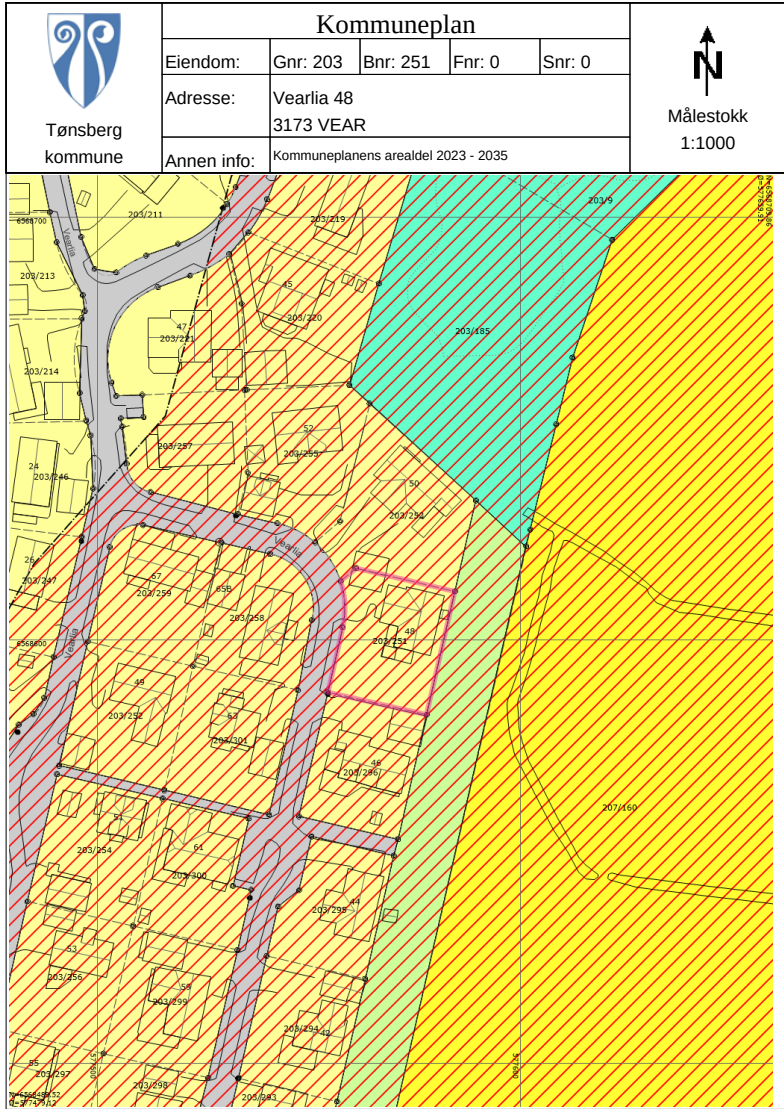
- a) Bygningenes endelige plassering og møneretning fastsettes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknaden påse at bygningene får en god form og materialbruk og er i samsvar med god byggeskikk. Bygningsrådet skal videre påse at bygninger i samme byggeflukt, eller som kan oppfattes som en gruppe, får et enhetlig og harmonisk preg.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Det kan ikke opprettes privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

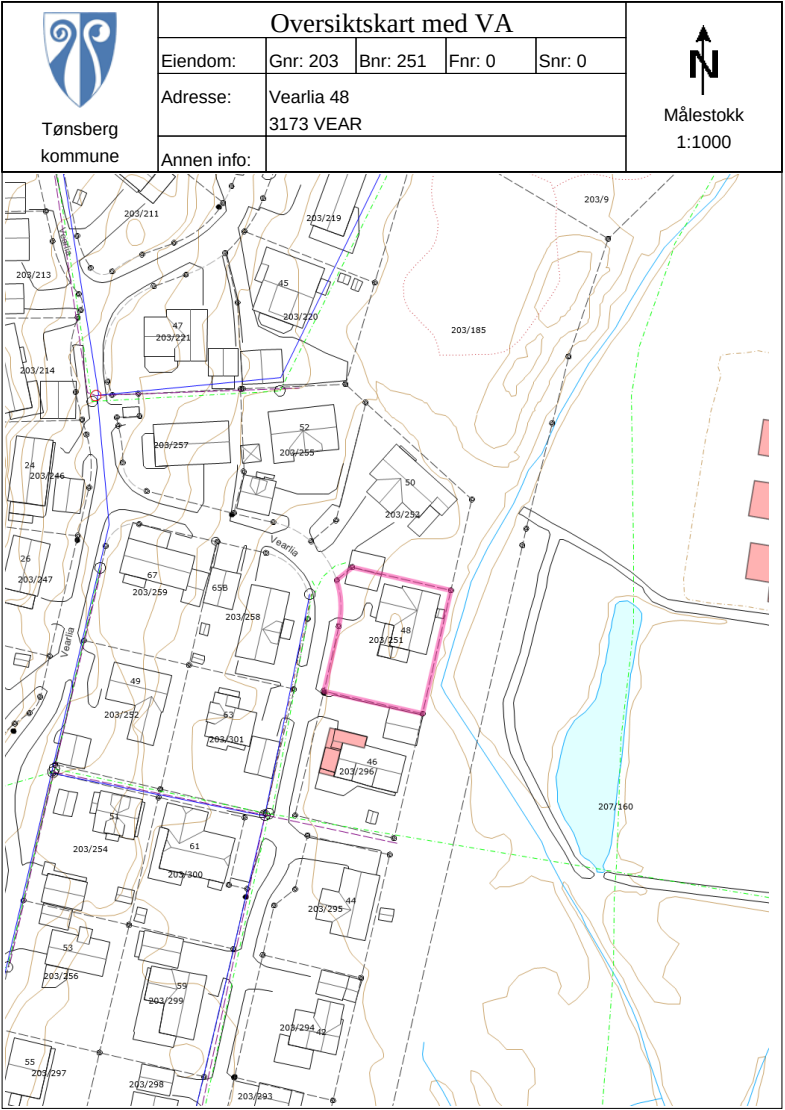
Tønsberg, 09.01.84.

etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Grense for areallformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Kanal og grøft
Innsjøkant	Forsenkningskurve	Høydekurve



Tegnforklaring		
Brannventil	Kum - annen eier	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Innsjøkant	Forsenkningskurve
Høydekurve	Innsjø	

Attestert kopi av dok.nr. 1986/1839/91
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 10:33

Side 1 av 7

Dagbok nr. 1839
Tønsberg Byrett

30 JAN, 1986

ER K L Å R I N G

Nåværende og fremtidige eier(e) av nedenforstående gårds- og brukenummer i Vearåsen tomtefelt i Stokke kommune forplikter seg til å:
1. være medlem av tomtefeltets velforening (tvungen medlemskap)
2. forestå drift og vedlikehold av feltets grendehus, som er beboernes eiendom.
3. forestå drift og vedlikehold av feltets fellesantenneanlegg for radio og TV.
Nåværende eier(e) forplikter seg til å overholde nevnte punkter ved nedenforstående underskrifter.
Denne erklæring blir å tinglyse.

Gnr. 3 bnr. 192
Ragnar Lindhagen

Gnr. 3 bnr. 193
Tore Pedersen

Gnr. 3 bnr. 196
Petter Benserud

Gnr. 3 bnr. 197
Ake Lindfeldt

Erklæring om diverse punkter i Vearåsen tomtfelt - forts. 5.

Ved. danske
av vel. foræring.

Gnr. 3 bnr. 238 ✓
Randi Ellingsen Nordby
Randi Ellingsen Nordby
Thorbjørn Nordby

Gnr. 3 bnr. 246 ✓
Ivar Brattås
Solveig Brattås

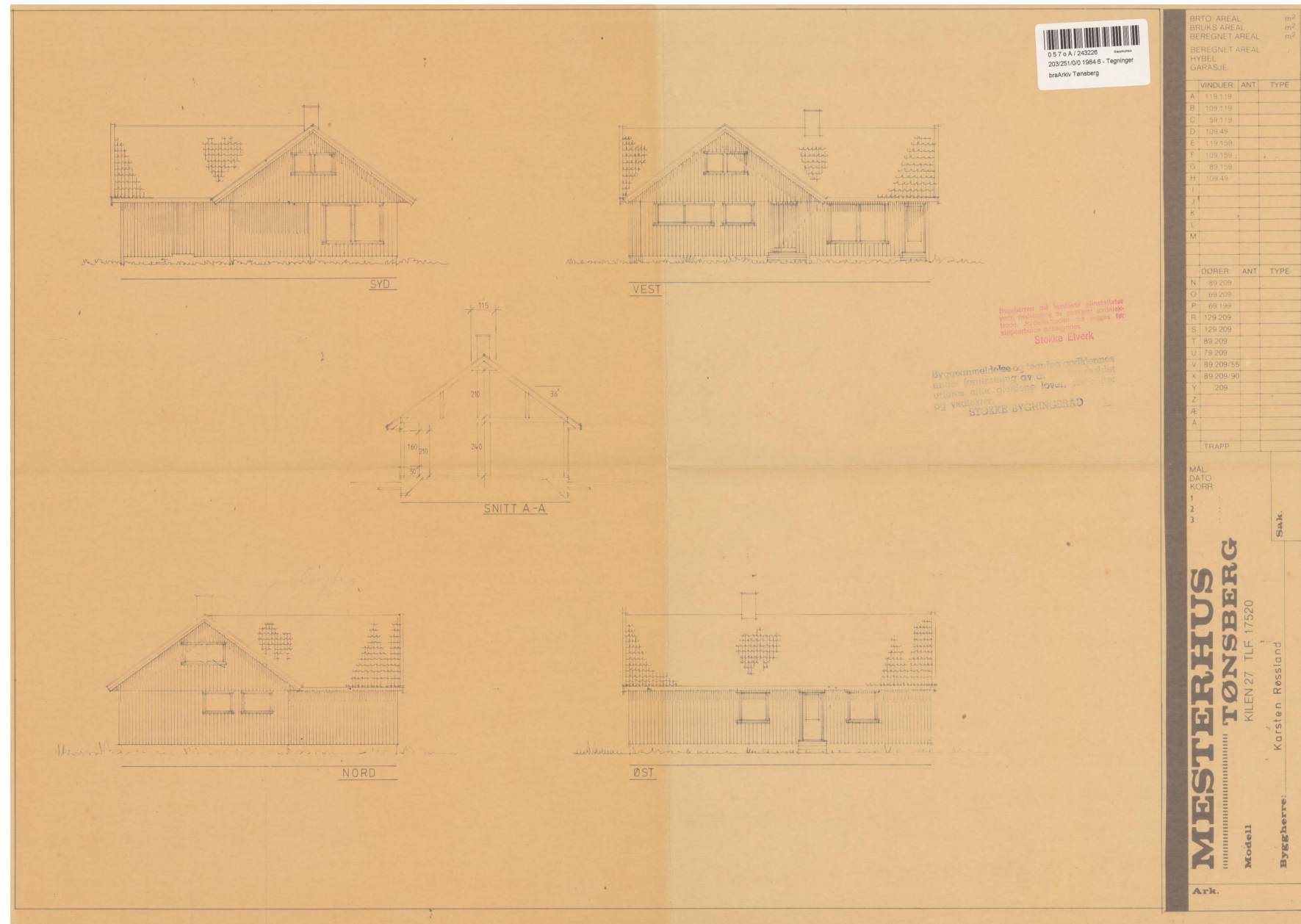
Gnr. 3 bnr. 247 ✓
Thore Charles Backe Larsen
Anne Britt Fugle Larsen
Thore Charles Backe Larsen
Anne Britt Fugle Larsen
Gnr. 3 bnr. 249 ✓
Erik Røed

Gnr. 3 bnr. 251 ✓
Anne Kirsti Røssland
Karsten Røssland

Gnr. 3 bnr. 252 ✓
Tore Bleken

Gnr. 3 bnr. 253 ✓
Anne Britt S. Holtan
Anne Britt S. Holtan
Dag Erik Holtan

Gnr. 3 bnr. 254 ✓
Trond Neergaard
Marianne Sommerseth
Marianne Sommerseth
Trond Neergaard





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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, skadeinsekter, 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 skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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 Eiendom Norge.

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.

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller 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 etterisolere 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.

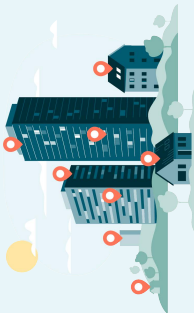
Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
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 skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, 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 feks. BankID eller MinID.
 2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260287

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Vearlia 48, 3173 VEAR

Betegnelse: GNR 203, BNR 251 i Tønsberg 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 budgivning og at jeg/vi har besøkt 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)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 08.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

