

**aktiv.**

Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK

**Enebolig med fantastisk sjøutsikt  
og gode solforhold! 4 sov, garasje  
og kort spasertur til sjøen.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 170 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 920 140,-  
**Selger:** Ellen Kristine Hellberg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 197/218 kvm  
**Tomtstr.:** 817.1 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 430, bnr. 63  
**Oppdragsnr.:** 1311260016

# Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til denne flotte eneboligen i Minørveien, med fantastisk sjøutsikt over Vestfjorden mot Tønsberg. Denne eiendommen ligger i en rolig blindvei, perfekt for familier som ønsker et usjenert og barnevennlig miljø. Området er kjent for sin trygghet og nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter og lite trafikk. Offentlig transport, skoler og barnehager er lett tilgjengelige. Kun 5-10 minutter spasertur til sjøen!

Eneboligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger, inkludert nye vinduer, etterisolering og en utvidet terrasse på 43 m<sup>2</sup> med glassrekkverk. Boligen er fordelt på to etasjer, 1. etasje stue/kjøkken, tv-stue, 3 stk soverom, bad og bod. Underetasje med toalettrom, vaskerom, 1 stk soverom, 2 stk bodrom og integrert garasje.

Velkommen på visning. Husk påmelding!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 85  |
| Nabolagsprofil .....    | 93  |
| Budskjema .....         | 125 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 43 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 kvm Vindfang, toalettrom, vaskerom, 2 stk bodrom, soverom, hall m/trapp

BRA-e: 21 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 146 kvm Gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 stk soverom, bad, bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning,

og som samsvarer med faktisk bruk. Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden

2024-2026. Videre er det utstedt ferdigattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

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

Det er i de senere 5 år gjort noe vedlikehold og oppgraderinger. Se beskrivelse i liste "tilbygg /modernisering" i takstrappen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

817.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen, naturtomt, asfaltert gårdsplass og beplantninger av trær og busker.

Boligen ligger godt innenfor tomtegrensen. Grensene er nøyaktige men kan ha et avvik på +/- 10.

### **Beliggenhet**

Minørveien 32 har en svært attraktiv beliggenhet i det populære boligområdet Solnes i Melsomvik - et etablert og familievennlig nabolag kjent for sin rolige atmosfære, trygge omgivelser og nærhet til både natur, sjø og servicetilbud. Eiendommen ligger skjermet til i enden av en blindvei, noe som gir minimal gjennomgangstrafikk og et ekstra trygt oppvekstmiljø for barnefamilier. Her kan barna leke fritt i rolige omgivelser, samtidig som området oppleves fredelig og oversiktlig.

Boligen passer svært godt for både barnefamilier og etablerere som ønsker en aktiv og naturnær livsstil. Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder i skog og mark, med gode muligheter for både spaserturer, løpeturer og friluftsliv året rundt. Sjøen er kun en kort spasertur unna med badetilbud og mulighet for leie/kjøp av båt plass. Obs. det kan ikke garanteres at det er ledig plass.

Melsomvikstranda kan by på grasslette, sandstrender, stupetårn med 3-meter og 5-meter (ved middelvannstand). To sandvolleyballbaner, balløkker, aktivitetsløype. Kyststi. Slette med grasdekke og sandvolleyballbane, Pentanque-bane. Sommeråpent toalett ved båthavna i Melsomvik, Leidangen og på Plassene. Sommervann i kran utendørs på Plassene og på Overan (mellom gangbrua over Melsombekken og Sandbånn).

Samtidig er det kort vei til nødvendige fasiliteter i hverdagen. Joker Melsomvik, som også har søndagsåpent, ligger kun ca. 4 minutter unna med bil, mens Meny Stokke nås på rundt 6 minutter. Stokke Senter, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter, ligger bare ca. 7 minutter unna.

For familier med barn er beliggenheten spesielt gunstig, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Barnas Hus barnehage ligger i gangavstand fra boligen, kun ca. 15 minutters gange unna, noe som gjør logistikken i hverdagen enkel og praktisk.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig. Bussholdeplassen Eklund og nattbuss ligger bare ca. 5 minutters gange fra boligen, og Stokke togstasjon nås på omtrent 8 minutter med bil. For pendlere er dette svært praktisk, samtidig som Sandefjord lufthavn Torp ligger kun ca. 20 minutter unna og gir enkel tilgang til både nasjonale og internasjonale reiser.

Dette er et sted hvor man får det beste fra flere verdener - rolige og trygge omgivelser, nærhet til sjø og natur, og samtidig enkel tilgang til byer som Tønsberg, Sandefjord og

Øvrige sentrale knutepunkter.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Barnehager

Barnas Hus barnehage (3-5 år) ca. 1.3 km

Trekanten barnehage (1-2 år) ca. 2.8 km

Feen barnehage (0-5 år) ca. 4.2 km

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) ca. 3.1 km

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 5.7 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.4 km

Melsom videregående skole ca. 3.4 km

Gjennestad videregående skole ca. 7.4 km

### **Skolekrets**

Melsomvik skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Eklund (Linje 130, N130) ca. 0.5 km

Tog: Stokke stasjon ca. 4.9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 20 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Taksering & Byggmester Knut Hedlund

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen består av en enebolig med tilhørende garasje integrert i bygningskroppen. Boligen er opprinnelig oppført i 1981. I 1991 ble boligen tilbygget/utvidet med større stue og TVstue, med et samlet tilbygg på ca. 25 m<sup>2</sup>. Nåværende eiere av boligen har i tidsperioden fra de overtok boligen i 2024 til dags dato gjennomført vesentlig oppgradering innvendig og utvendig. Liste over oppgraderinger som er utført finner du lengere ned i rapporten. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Bygningene er av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere

tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Eldre boliger har erfaringsmessig høyere risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell befaring. For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt. Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige. Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Viktig informasjon til kjøper: Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Enebolig - Byggeår: 1981

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av glasert takstein. Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår etterisolert, ny vindtett og ny liggende bordkledning i 2024-2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over deler av boligen mot sør og selvbærende taksperrer mot nord. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024 i boligdelen. Vinduer i garasjedelen er av eldre dato og har noe aldersslitasje. Bygningen har malt hovedytterdør og dør inn til vaskerom fra 2024

og skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong.

Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024. Det er adkomst fra stue ut til sørvestvendt terrasse fra 2024, oppmålt til 43 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med impregnerte søyler,

trebjelker, terrassebord og deler av rekkverket i impregnerte materialer. Delen av terrassen som vender mot fjorden, er oppført med glass og stål. Glassrekkverket har en høyde på ca. 1,2 meter, og er utformet for å ta av for noe vind, samtidig som det ikke skjermer for utsikten.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte takesplater og malt trepanel. Boligen har støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom etasjene. Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.

Boligen har malt tretrapp og lakkerte trinn mellom etasjene. Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024. En dør inn til bod i underetasjen er fra byggeåret i finert utførelse.

## VÅTROM

Bad 1. etasje:

Badet er bygget med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak av malt panel. Ventilering via naturlig avtrekk i tak. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, innbygget badekar og dusjnische. Fall til sluk er målt til 40 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Sluket er av plast fra byggeåret. Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet. Badet er gitt TG 3 grunnet alder og registrert avvik på blant annet manglende tilfredsstillende membran under det inn flisede badekaret.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024. Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord. Veggene har malt strie ned til oppkantflisen, som går ca. 10 cm opp på veggen og taket har malt trepanel. Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen ut til gangen er målt til 29 mm. Hele gulvet har jevnt fall mot sluket. Det er plastsluk og smøremembran med våtromssetifikat på arbeidet med av membranen på gulvet under flisene. Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert i dette rommet. Elektrisk styrt vifte montert i vegg opp mot himling utenfor våtsone. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, ny oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn integrert i innredningen. I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.

## SPESIALROM

Toalettrommet er innredet med toalett, håndvask og speil over vasken. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet og en vegghengt panelovn. Rommet ventileres med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i taket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsakelig fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Innvendige avløpsrør av plast hovedsakelig fra byggeåret. Boligen har naturlig

ventilasjon. Ventilering skjer via luftespalter i

vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Boligen har

varmekabler på toalettrom og hall fra byggeåret, kjøkken, opprinnelig stue, samt

varmekabler på soverom og vaskerom fra 2024 i underetasjen. I 1. etasje er det

varmekabler på badet. Det er montert en luft-til-luft

varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen. Varmtvannstanken er på

ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på

vaskerommet i underetasjen. Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i

hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i

2026 og er plassert i vindfang.

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1981. I 2024 ble det gjennomført arbeider

med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra

boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden.

Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden. Bygningen har grunnmur i

lettklinkerblokker. Det er registrert mindre riss i murpuss utvendig hvor kjelleretasjen

avsluttes utenfor soverommet og kjøkken/stue. Tomten og terrenget rundt er av fjell

med noe oppfylte masser. Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av

plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private

stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Nedløp og beslag

Det er registrert noe mindre rustdannelser på enkelt teler til takrennene.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rustdannelser på takrennene for å

forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene. Dersom tiltak ikke

iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på byggets konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ved utvendig visuell

befaring registrert noe redusert ventilering i gesimskassene rundt boligen.

Det er gjennomført inspeksjon av loft via luke med stige inne på bod, over tv-stuen via

luke i vegg, og over garasjen via luke i taket innerst i garasjen, uten å avdekke

unormale forhold i de besiktigede områdene, hovedsakelig fra lukenes åpninger.

Del av takkonstruksjonen over stue og kjøkken er ikke inspisert, da dette er en

konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter. Det anbefales å være oppmerksom på at

manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres for å

sikre tilstrekkelig ventilasjon i gesimskassene og redusere risikoen for fukt- og

kondensskader i takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet over stue og kjøkken medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som kan innebære skjulte skader eller problemer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller andre avvik via innvendige takoverflater og fra loft hvor det er adkomstmuligheter.

Ytterligere undersøkelse anbefales av de områdene som ikke er inspisert på befaringdagen.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. TG2 er gitt grunnet alder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran utslagsvasken, men vegg bak er av mur med begrenset skade potensialet dersom overflaten blir direktefuktbelastet over tid.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Slukløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert enkelte avvik i form av avskalling på noen kjøkkenfronter. Utover dette har kjøkkenet i hovedsak normal slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak: Avskalling på kjøkkenfronter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør vurderes å skifte vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. De innvendige avløpsledningene er av en alder som innebærer at mer enn 50 % av den forventede brukstiden er passert. Levetiden for slike installasjoner vil variere avhengig av materiale, utførelse, bruk og vedlikehold. Når store deler av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for driftsproblemer, som lekkasjer, tilstoppinger eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskifting nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

### Oppvarming

TG 2 er gitt grunnet alder på varmekablene i hall vindfang og toalettrommet i underetasjen og på badet i 1. etasjen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på funksjonen til varmekablene, og vurdere utskifting ved tegn til feil eller redusert effekt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være plutselig svikt i oppvarmingen, økt risiko for feil eller havari, og eventuelle kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Tiltak er gjennomført for å lede overvann bort fra grunnmuren for å begrense fuktpåvirkning mot grunnmuren inn mot soverommet.

Det er imidlertid ikke etablert tilfredsstillende utvendig fuktsikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren, hvor det er oppfylte masser utvendig.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og redusert inneklime.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Eldre vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som kan medføre økt risiko for fortetning og lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å overvåke tilstanden på vann- og avløpsledningene, samt planlegge for utskifting som en del av fremtidig vedlikehold.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fortetning og driftsavbrudd,

noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

### TG3

#### 1. Etasje - Bad - Generell

Baderommet er bygget før byggeforskrift 1997, det vil si før det ble stilt krav til bruk av membran på vegg og fallforhold.

Overflatene består av fliser på gulv og vegger, samt malte plater i taket.

Badet er innredet med innfliset badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjvegg i glass inn til dusjsonen og gulvmontert toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet og tettesjiktet. Det er ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse av rommet etter standardens krav (NS 3600).

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Ut ifra visuell befaring av området under badekaret er det ingen fullgod membran i overgang gulv og vegg, noe som gir en økt risiko for fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje fra badekaret eller fra vann og avløpsrørene, da det ikke er gulvsluk under badekaret i området.

Det er i nåværende eiers eiertid gjennomført lokal utbedring av membran i sluket for å hindre fukt i å trekke ned i konstruksjonen i dette området. Det er viktig å bemerke at dette er å anse som en midlertidig løsning og ikke en fullgod utbedring.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Midlertidige utbedringer gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader, og det er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen dersom fullverdig løsning ikke etableres. Kostnadsestimatet omhandler full renovering av badet med tilsvarende innredning og overflater.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var imidlertid ikke krav til snøfangere på byggetidspunktet.

Snøfangere er montert på takflaten vendt mot inngangspartiet for å hindre snøras i dette området hvor folk normalt ferdes.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere på de takflatene hvor dette mangler, spesielt der det er risiko for at snø og is kan falle ned på områder hvor personer oppholder seg eller ferdes. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02/02/2026 av Knut Kristian Hedlund teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, lekkasje rundt sluk i dusjnise på bad. Varmekabler kortsluttet i vaskerom.

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bakke Mur og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Dusjnise: Tettet rundt sluk Vaskerom: Lagt nytt membran, varmekabler og gulv

-. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024

Firmanavn: Rørlegger Clausen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rørmuffer på, og sjekket avløp fra dusjnise

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vegg mellom soverom og bod i underetasje, som følge av lekkasje på bad. Byttet gulv i soverom i underetasje. Samtid lagt ny varmemefolie.

Beskrivelse: Lekkasje rundt sluk i dusjnise på bad. Varmekabler kortsluttet i vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført ? : 1995

Firmanavn: Magne Orre og Arve Johannessen

Beskrivelse: Bad: Renoverert i 1995, bl.a. støpt nytt gulv med varmekabler og lagt nye fliser.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024

Firmanavn: Kobber og Blikkservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipebeslag med blytetting.

Ufaglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet undertak (papp) rundt pipe. Følgeskade: Byttet 3 meter av yttervegg mot øst. Laminert drager: Kappet bort 15 cm, som var råteskadet.

Drageren er nå avsluttet inni veggen.

Beskrivelse: Tak: Lekkasje rundt pipe. Vegger: Lekkasje rundt laminert drager i møne (sørside).

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Foret ut og etterisolert yttervegger. Vindtett duk og ny kledning. Malt 2025. Byttet til 3-lagsvinduer. Byttet hovedutgangsdør, og utgangsdør i vaskerom. Fjernet to små vinduer i sørvegg i stue, og satt inn to større vinduer mot vest. Byttet vindu i soverom i underetasje. Utvidet terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gulli Trevare

Beskrivelse: Byttet garasjeport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Drenert mot nord og øst. Gravet og sprengt ut grunn, og lagt taknedløp ut i skrånende terreng.

Beskrivelse: Overflatevann og taknedløp har ikke vært drenert bort fra bygning.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse: Sprengt bort fjell, ledet vann bort fra bygning og ut i terreng.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vegg.

Beskrivelse: Råteskade i vegg mellom bod og soverom i underetasje.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sandefjord Elektro AS

Beskrivelse: Demontert og remontert/flyttet utdel til varmepumpe ifbm. oppussing.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bakke Mur og Varme AS

Beskrivelse: Montert rentbrennende vedovn. Hevet feieluke.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid:

-. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Odd Fresvik

Beskrivelse: Montert spotter i stue- og kjøkkentak Byttet diverse komponenter ifm oppussing Nytt sikringsskap og nytt inntak

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg stue

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

Ja

Beskrivelse: Disponibelt rom i underetasje er endret til rom for varig opphold.

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

Ja

Beskrivelse: Oktober 2024 - januar 2025 Reslutat: 40 Bq/m3

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2024 ifm salg av eiendommen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Enebolig over 2 etasjer:

1. Etasje: Gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 stk soverom, bad og bod. Terrasse på 43 kvm.  
Underetasje: Vindfang, toalettrom, vaskerom, 1 stk soverom, 2 stk bodrom og hall m/ trapp.

Garasje integrert i boligen med plass til en bil.

### **Standard**

Boligen har en praktisk og gjennomført planløsning med gode romløsninger og innvendige overflater som gir et helhetlig og trivelig uttrykk. Her får man hele fire soverom, hvorav tre ligger i 1. etasje og ett i underetasjen - en løsning som passer godt for både barnefamilier, gjester eller behov for hjemmekontor.

Kjøkkenet i 1. etasje fremstår moderne og funksjonelt med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner som gir ekstra arbeidsflate og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, ny oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt ventilator med avtrekk ut via tak. Dette skaper et praktisk og sosialt samlingspunkt i boligen.

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger, samt malte plater i taket, og er innredet med innfliset badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjsone med glassvegg og gulvmontert toalett. Badet har en funksjonell utforming med gode bruksegenskaper i hverdagen.

I underetasjen finner man et praktisk vaskerom med utslagsvask og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Her er også varmtvannsberederen plassert. Rommet har god ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør. Videre finnes et separat toalettrom med toalett, håndvask og speil, noe som gir ekstra komfort og fleksibilitet for familien og gjester.

Innvendig har boligen en variert og solid materialbruk med gulv bestående av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Dette gir boligen et lyst, velholdt og innbydende preg, med gode rammer for et komfortabelt hjem.

### **Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger handelen:

- Garderobeskap som står på soverom ved siden av barnesoverom i hovedetasjen.
- Løs benk på vaskerom (trådkurver medfølger ikke).
- Løs stige
- hyller i garasje

Følgende medfølger ikke handelen:

- Furuskap i entre
- trådkurver i løs benk på vaskerom
- nattbordslamper og nattbord på hovedsoverom

### **Hvitevarer**

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

- hvitevarer som er integrerte på kjøkken medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026 og er plassert i vindfang. El kontroll utført i januar 2026 ble godkjent.

2025:

- Montert nye avtrekksvifter på vaskerom, toalettrom og bad.
- I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat.
- Nye laminatgulv i alle rom for uten om på kjøkken og i områdene hvor gulvene er slipt og lakkert.
- Etablert ny utvidet treterrasse over tidligere betongterrasse inkludert nytt rekkverk i tre og glass og metall

2024:

- Slipt og lakkert deler av gulvoverflatene i hovedetasjen + innvendig trapp hvor det i tillegg er montert trappe sikringer under trinn.
- Ny yttervegg ut mot terreng på vaskerommet i underetasjen.
- Byttet vedovn i stuen etter fjerning av større plassbygget peis.
- Innvendig overflatebehandling av vegger og tak innvendig, enkelte vegger er tidligere overflate erstattet med Wals to paint. Innvendig tak i stue/kjøkkendelen er nedforet, etterisolert og platet med ferdigbehandlede takessplater. Innvendig tak på soverommet i underetasjen er skiftet.
- Oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer + lagt ny varme folie under laminatgulv på soverom i kjeller, samt montert varmekabler under flisene på vaskerommet. Flere av romtermostatene til øvrige eldre varmekabler er skiftet.

Strømmen til varmtvannsberederen er direkte tilkoblet fra tidligere løsning med ledning tilkoblet stikkontakt.

- Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024.
- Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024.
- Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord.
- Byttet alle vinduer i boligdelen til trevinduer med trelags-glass, montert hovedytterdør (ytterdør er fra perioden 2010-2015) og etterisolert alle yttervegger utvendig med ny vindtett, utlektning og ny trekledning malt i 2025.
- I 2024 ble det gjennomført arbeider med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden. Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden.
- Montert snøfangere på deler av taket, samt utbedret deler av undertaket ved pipen og montert nytt pipebeslag.
- Bygningen har malt hovedytterdør og dør inn til vaskerom fra 2024
- Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024.

2021:

- Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen.

2018:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

2007:

- skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong.

2005:

- Taket er skiftet med ny takstein ca år 2005.

1991:

- Stue i hovedetasjen er utvidet i 1991.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

### **Parkering**

Parkering i garasje med plass til en bil, ellers på egen tomt.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

## **Diverse**

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

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

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

Det kan være mulighet for å leie/kjøpe andel i Melsomvik Båthavn. Ønsker man å leie/kjøpe andel må man registrere ønske om leie (kvm plass) og/eller kjøp av andel i Melsomvik Båthavn inne på Melsomvik Båthavn sine nettsider. Søknad om leie må sendes inn mellom 1. januar og 1. mars hvert år. Det er 200 kr i gebyr pr. år for å stå på venteliste for andelsplass.

Megler har relasjon til selger. Kontakt megler for info om ønskelig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på toalettrom, hall, kjøkken, opprinnelig stue, soverom og vaskerom, samt en luft-til-luft varmepumpe i 2021 og en rentbrennende vedovn i stuen. Varmekabler er installert på badet i 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Elektrisk anlegg:

Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og ble oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026.

Det er utført tilsyn på ildsted 16/9-2024, ble ikke registrert noe avvik.

Det er utført feiing 16/9-2024

### **Informasjon om strømforbruk**

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

Selger opplyser å ha brukt 13 000 kWh i 2025. Strømforbruk er individuelt og kjøper må påregne lavere/høyere strømforbruk enn hva tidligere eier har brukt.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 750 000

### **Omkostninger kjøper**

6 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
170 140 (Omkostninger totalt)

187 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

6 920 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 937 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 939 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 072 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 134 157 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 536 629 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 430, bruksnummer 63 i Sandefjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/430/63:

17.01.1980 - Dokumentnr: 9000526 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:430 Bnr:40

Opprinnelig dok nr 500367/1980 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 309303 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:430 Bnr:63

01.01.2024 - Dokumentnr: 547240 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:430 Bnr:63

Minørveien 34 har delvis plantet hekk og satt opp mur innenfor tomtegrensen til Minørveien 32 (denne eiendommen). Det vil bli forsøkt tinglyst en rettighet for fast eiendom. Om ikke avtalen blir tinglyst er dette noe kjøper godtar at blir stående og følger eiendommen. Nåværende selger betaler for tinglysningsgebyr. Om forholdet ikke er tinglyst innen overtakelse må ny eier være behjelpelig med signering av dokumenter for tinglysning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på bruksendring, fasadeendring, og utvidelse av terrasse i henhold til vedtak datert 3/2-2026.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "tilbygg" på Minørveien 32, datert

01.02.1996.

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggtegninger:

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

Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning, og som samsvarer med faktisk bruk.

Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden 2024-2026. Videre er det utstedt ferdigattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 817 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare. Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/ eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området. og H530 Hensyn friluftsliv, Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

**Ansvarlig megler bistås av**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

**Oppdragstaker**

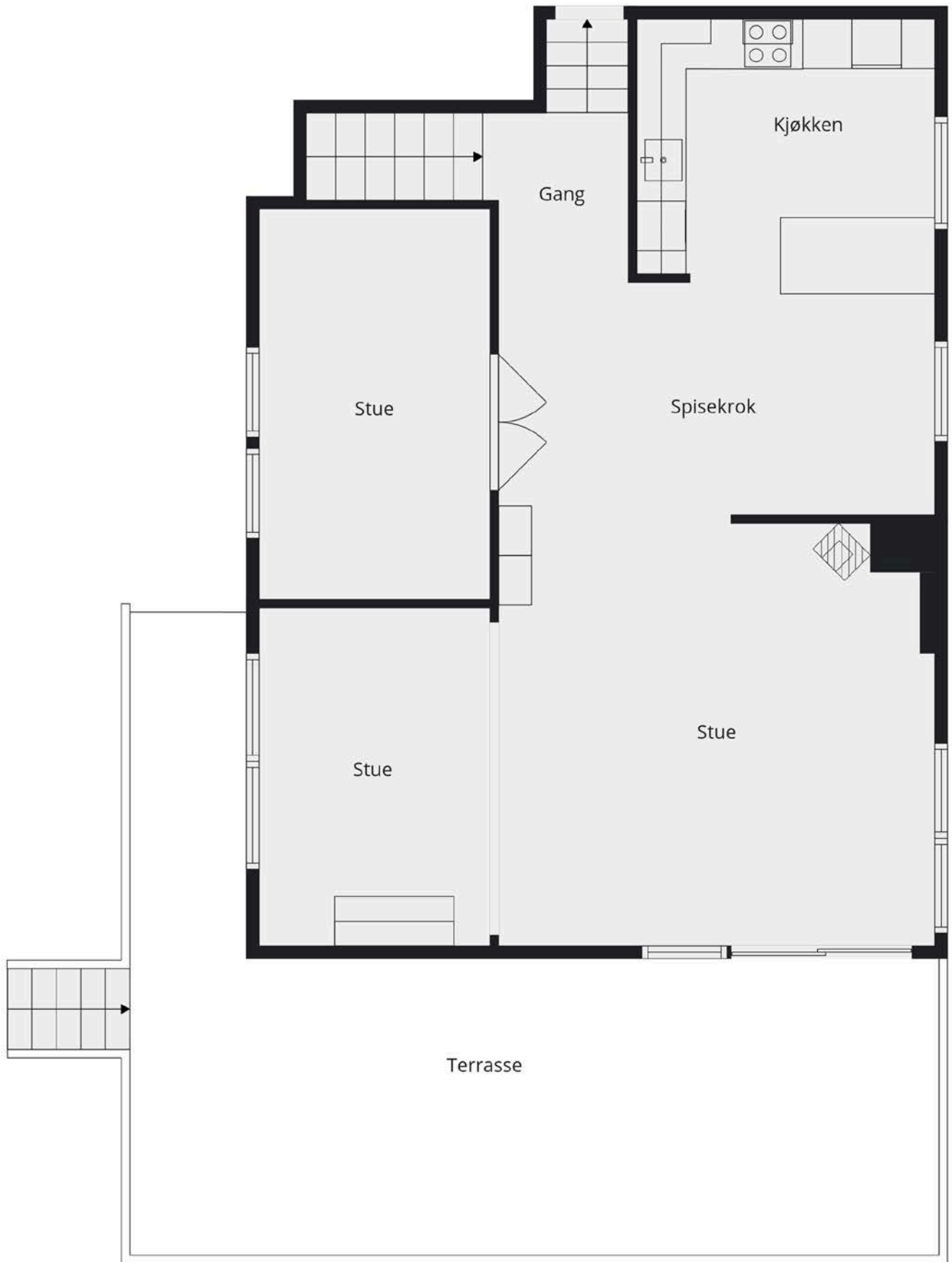
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026







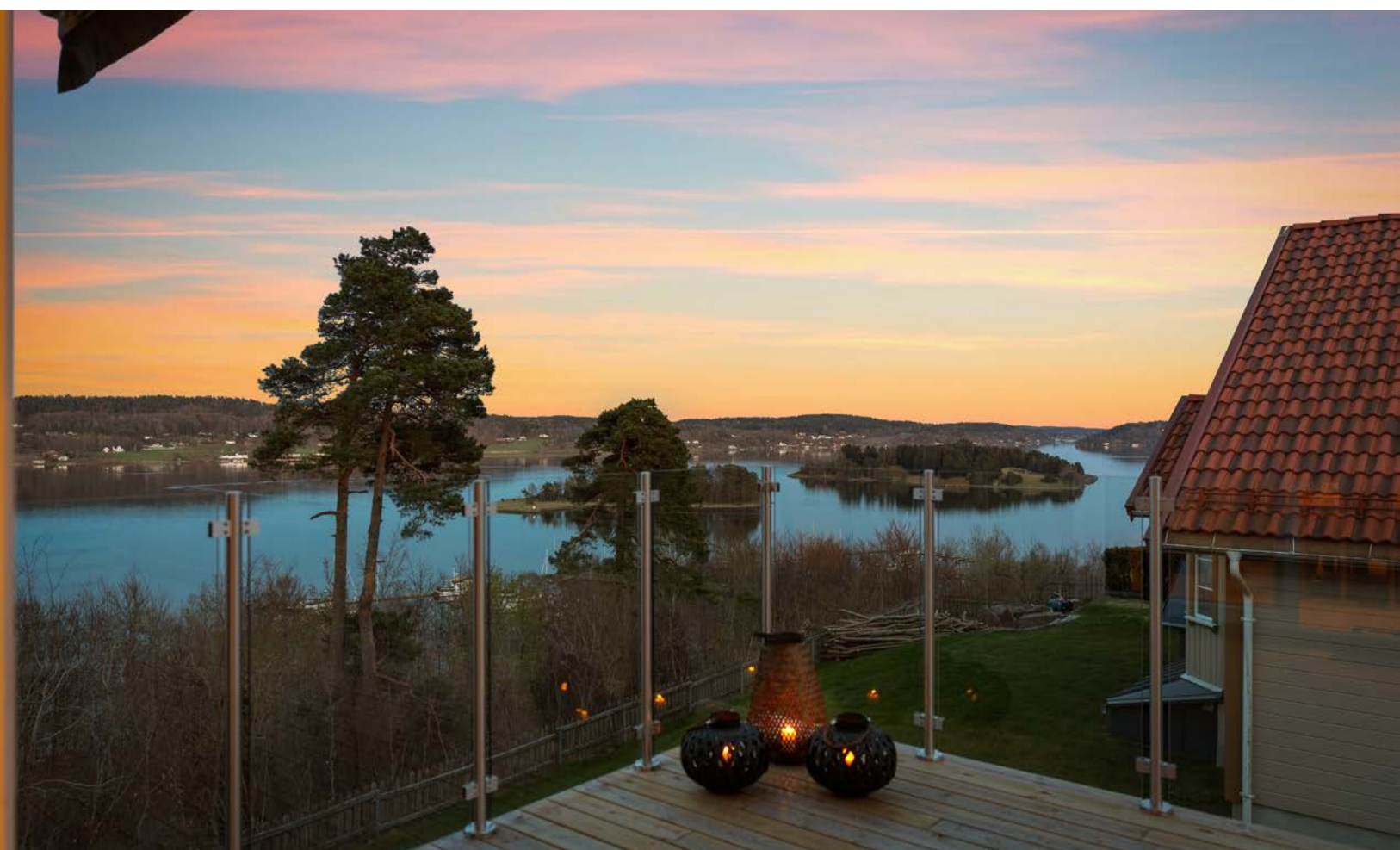
















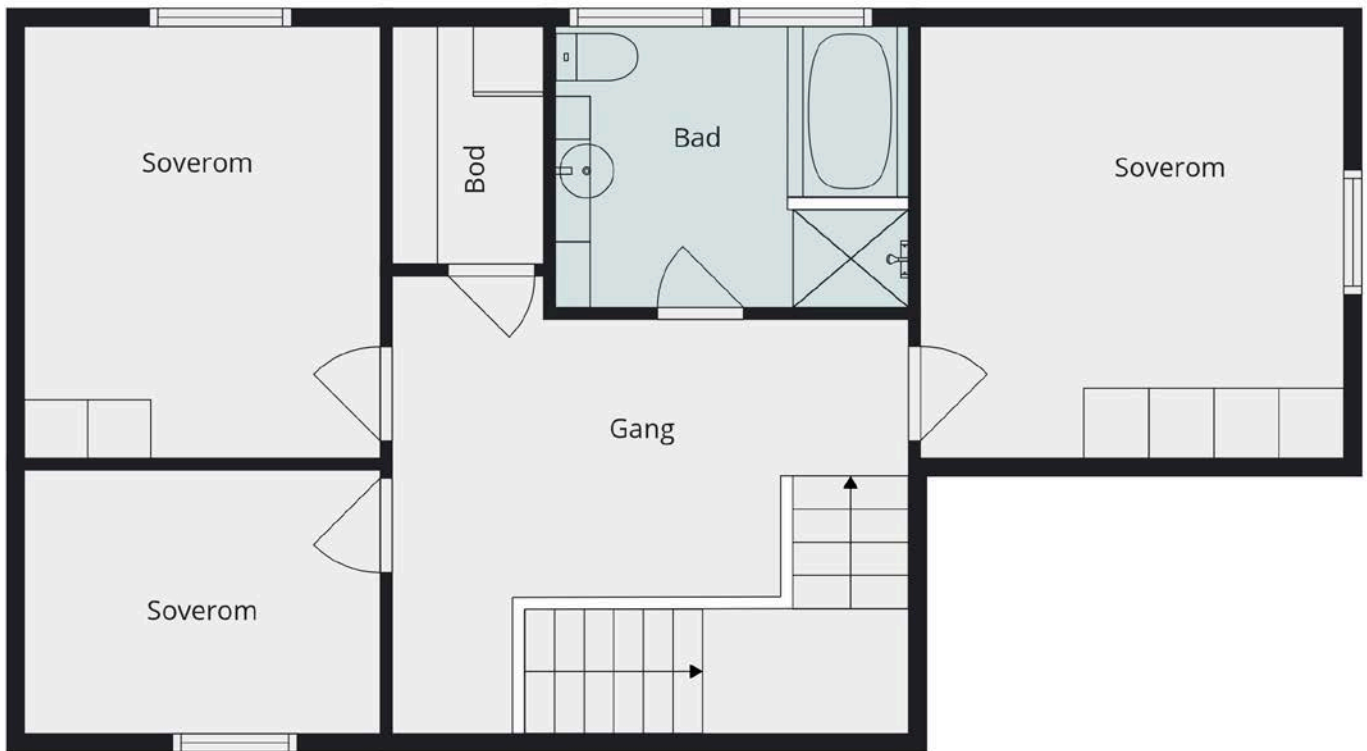




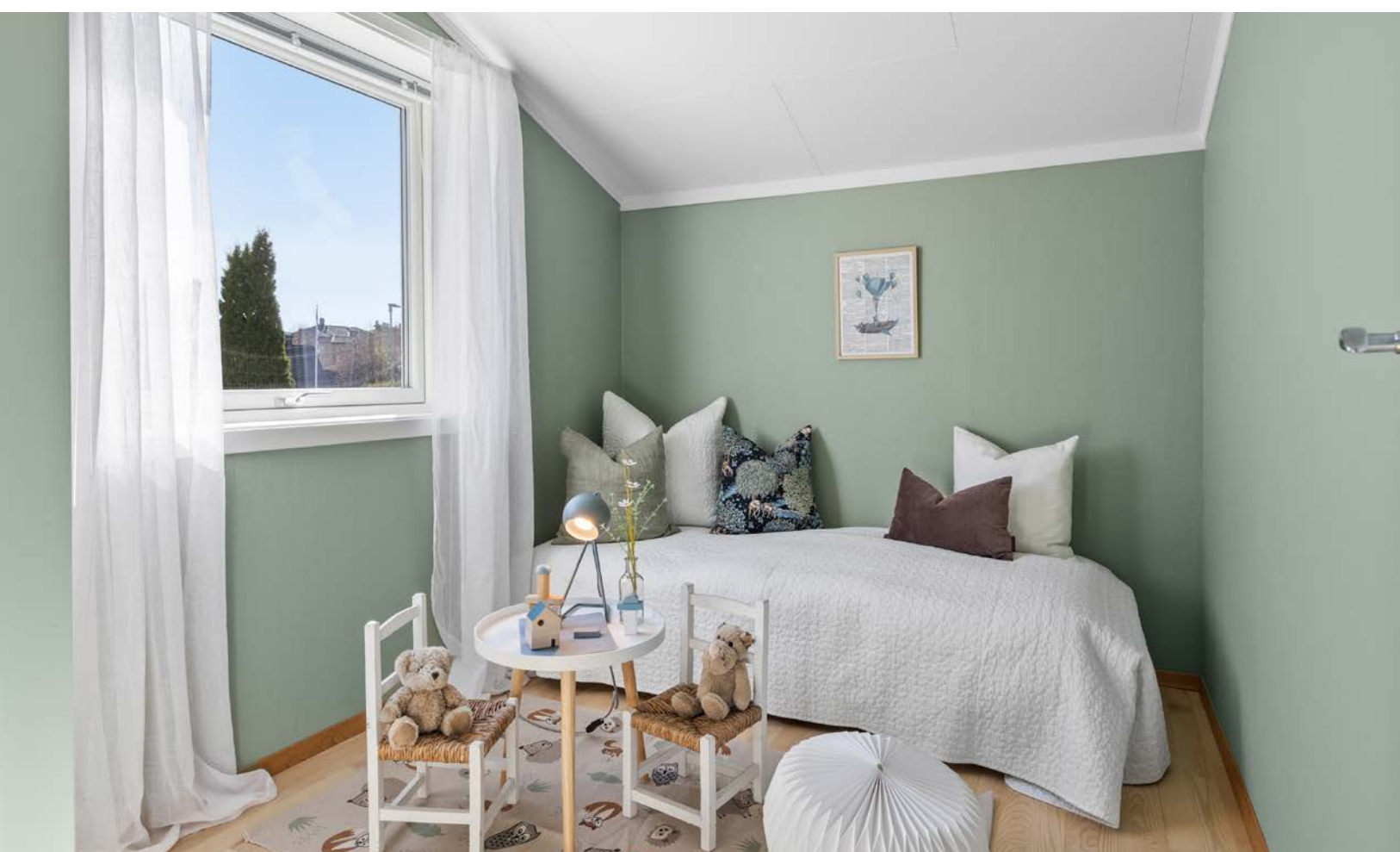




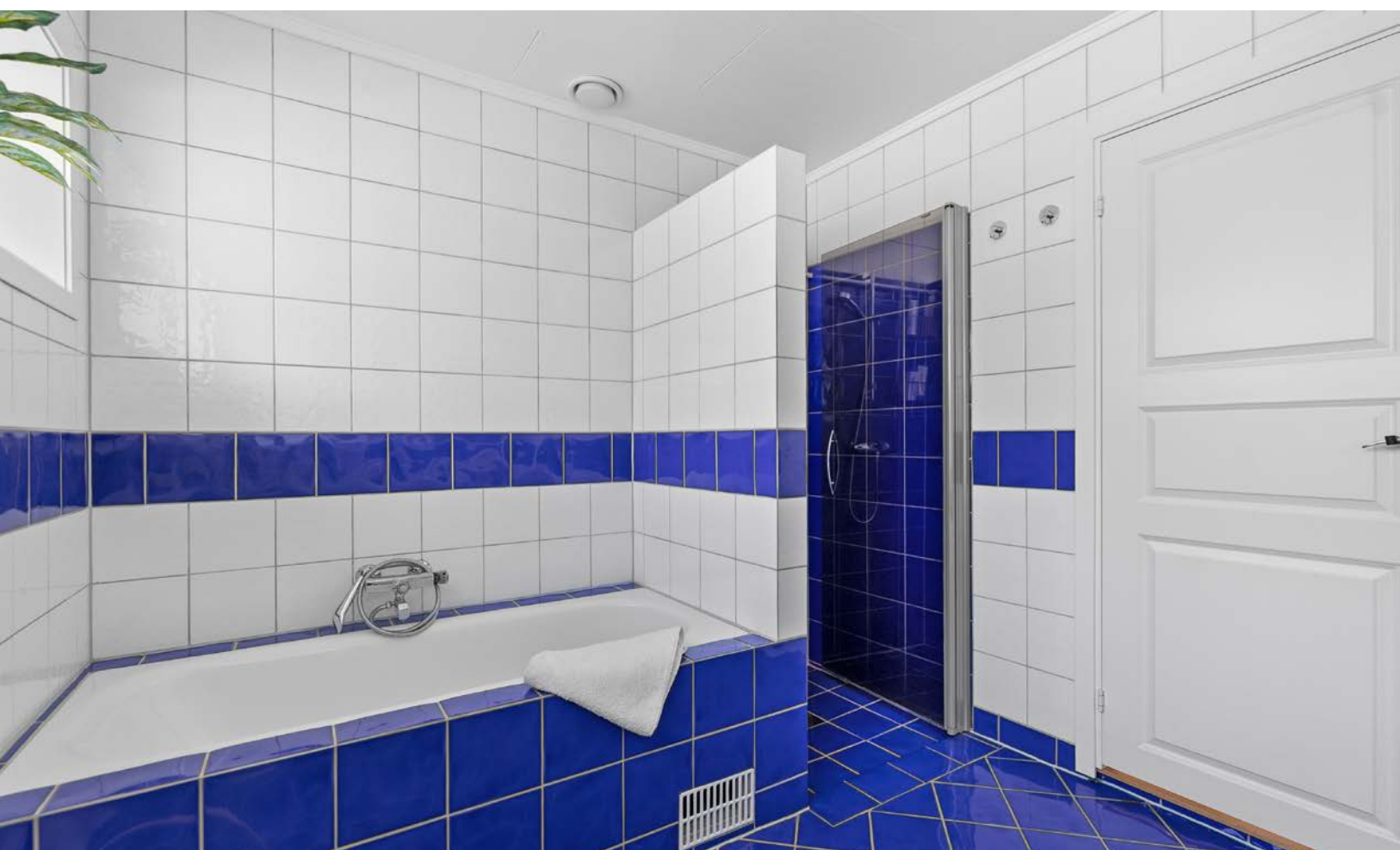


















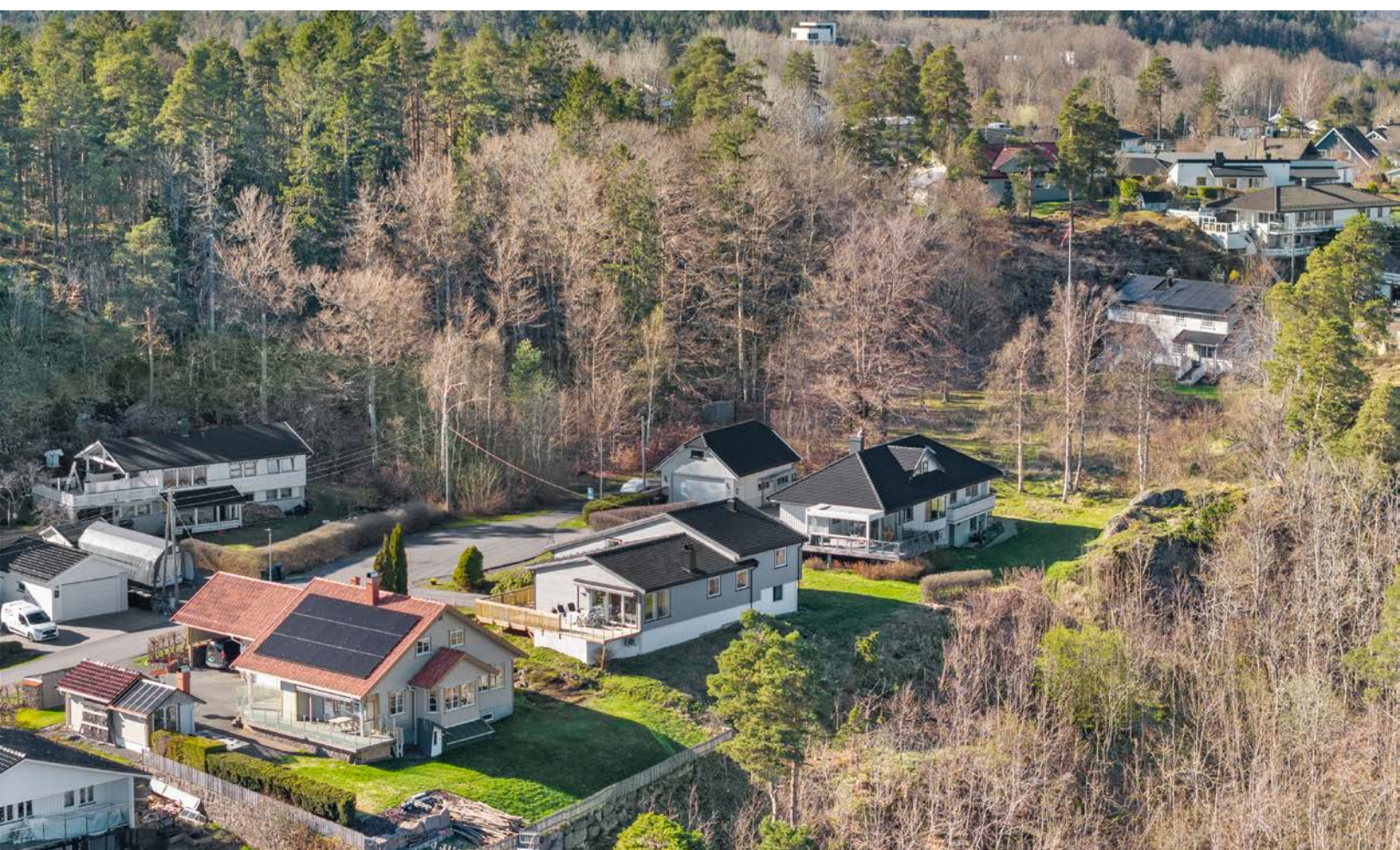















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Minørveien 32 , 3159 MELSOMVIK

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 430, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 11849-1315

Eiendomsverdi ref nr: UQ1824

Autorisert foretak: Hedlund Takst og byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kristian Hedlund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Hedlund Takst og Byggkontroll AS

Takstmann Knut Hedlund har i hele sin yrkeskarriere jobbet med bygg og bygg relaterte oppgaver innen bolig og næringsbygg. Hedlund Takst Og Byggkontroll As leverer i dag takst tjenester til privatpersoner, kunder fra det offentlige, eiendomsmeglere og banker.

Knut Hedlund innehar bred erfaring fra byggebransjen gjennom arbeid i tradisjonelle tømmerfirmaer, skadebransjen og større entreprenør forretninger siden 1996. Samt utøvet en rekke takstrelaterte tjenester siden ferdig utdannet takstmann sertifisert i Norsk Takst i 2011.



Rapportansvarlig



Knut Kristian Hedlund

[knut@hedlundtakst-byggkontroll.no](mailto:knut@hedlundtakst-byggkontroll.no)

915 53 999

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig med tilhørende garasje integrert i bygningskroppen. Boligen er opprinnelig oppført i 1981. I 1991 ble boligen tilbygget/utvidet med større stue og TV-stue, med et samlet tilbygg på ca. 25 m<sup>2</sup>.

Nåværende eiere av boligen har i tidsperioden fra de overtok boligen i 2024 til dags dato gjennomført vesentlig oppgradering innvendig og utvendig.

Liste over oppgraderinger som er utført finner du lengere ned i rapporten.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

Bygningene er av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Eldre boliger har erfaringsmessig høyere risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell befarings.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein.

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår etterisolert, ny vindtett og ny liggende bordkledning i 2024-2025.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over deler av boligen mot sør og selvbærende taksperre mot nord.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024 i boligdelen. Vinduer i garasjedelen er av eldre dato og har noe aldersslitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør fra perioden 2010–2015, dør inn til vaskerom fra 2024, samt skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong. Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024.

Det er adkomst fra stue ut til sørvestvendt terrasse fra 2024, oppmålt til 43 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med impregnerte søyler, trebjelker, terrassebord og deler av rekkverket i impregnerte materialer. Delen av terrassen som vender mot fjorden, er oppført med glass og stål. Glassrekkverket har en høyde på ca. 1,2 meter, og er utformet for å ta av for noe vind, samtidig som det ikke skjermer for utsikten.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte takessplater og malt trepanel.

Boligen har støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom etasjene.

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.

Boligen har malt tretrapp og lakkerte trinn mellom etasjene.

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024. En dør inn til bod i underetasjen er fra byggeåret i finert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Badet er bygget med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak av malt panel. Ventilering via naturlig avtrekk i tak. Badet er innredet med innredning med nedfelt

servant, gulvmontert toalett, innbygget badekar og dusjnisje. Fall til sluk er målt til 40 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Sluket er av plast fra byggeåret.

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

Badet er gitt TG 3 grunnet alder og registrert avvik på blant annet manglende tilfredsstillende membran under det inn flisede badekaret.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024.

Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord.

Veggene har malt strie ned til oppkantflisen, som går ca. 10 cm opp på veggen og taket har malt trepanel.

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen ut til gangen er målt til 29 mm.

Hele gulvet har jevnt fall mot sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med våtromssetifikat på arbeidet med av membranen på gulvet under flisene.

Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider er plassert i dette rommet.

Elektrisk styrt vifte montert i vegg opp mot himling utenfor våtsone.

# Beskrivelse av eiendommen

Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn integrert i innredningen. I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med toalett, håndvask og speil over vasken. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet og en vegghengt panelovn. Rommet ventileres med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i taket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsakelig fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet. Innvendige avløpsrør av plast hovedsakelig fra byggeåret. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Boligen har varmekabler på toalettrom og hall fra byggeåret, samt varmekabler på soverom og vaskerom fra 2024 i underetasjen. I 1. etasje er det varmekabler på badet, kjøkken og opprinnelig stue. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026 og er plassert i vindfang.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1981. I 2024 ble det gjennomført arbeider med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden. Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er registrert mindre riss i murpuss utvendig hvor kjelleretasjen avsluttes utenfor soverommet og kjøkken/stue.

Tomten og terrenget rundt er av fjell med noe oppfylte masser. Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

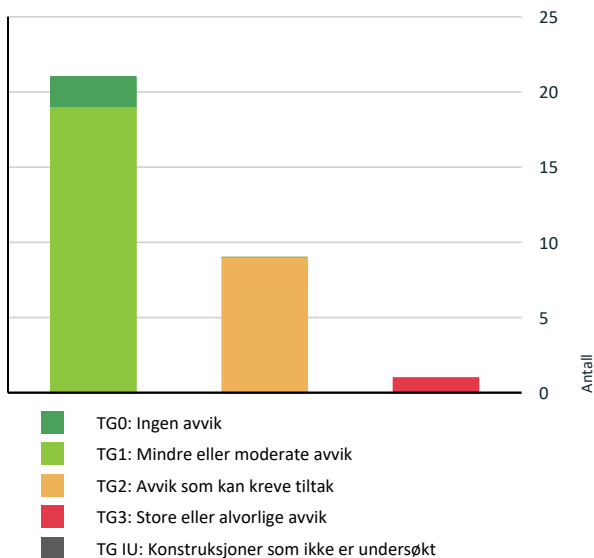
## Enebolig

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

Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning, og som samsvarer med faktisk bruk. Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden 2024–2026. Videre er det utstedt ferdigattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

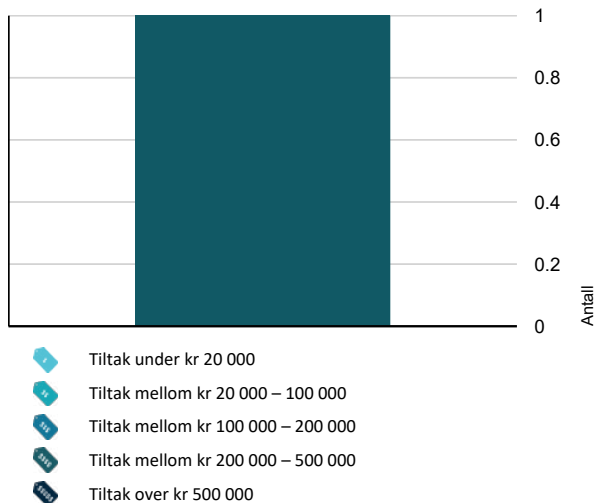
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2. Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Oppvarming** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1981

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Helårsbolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i senere til gjennomgått vesentlige oppgraderinger. Se listen over Tilbygg og moderniseringer i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2025 | Tilbygg       | Etablert ny utvidet treterrasse over tidligere betongterrasse inkludert nytt rekkverk i tre og glass og metall  |
| 2025 | Modernisering | Montert nye avtrekksvifter på vaskerom, toalettrom og bad.  |
| 2024 | Modernisering | Byttet alle vinduer i boligdelen til trevinduer med trelags-glass, ny hovedytterdør og etterisolert alle yttervegger utvendig med ny vindtett, utlektning og ny trekledning malt i 2025.  |
| 2024 | Modernisering | Slipt og lakkert deler av gulvoverflatene i hovedetasjen + innvendig trapp hvor det i tillegg er montert trappe sikringer under trinn.  |
| 2025 | Modernisering | Nye laminatgulv i alle rom for uten om på kjøkken og i områdene hvor gulvene er slipt og lakkert.   |
| 2024 | Modernisering | Ny yttervegg ut mot terreng på vaskerommet i underetasjen.  |
| 2024 | Modernisering | Byttet vedovn i stuen etter fjerning av større plassbygget peis.  |
| 2024 | Modernisering | Innvendig overflatebehandling av vegger og tak innvendig, enkelte vegger er tidligere overflate erstattet med Wals to paint. Innvendig tak i stue/kjøkkendelen er nedforet, etterisolert og platet med ferdigbehandlede takessplater. Innvendig tak på soverommet i underetasjen er skiftet.  |
| 2024 | Modernisering | Fjernet noe fjell i bakkant av boligen for bortledning av overvann og takvann bort fra boligen.   |
| 2024 | Modernisering | Montert snøfangere på deler av taket, samt utbedret deler av undertaket ved pipen og montert nytt pipebeslag.   |
| 2024 | Modernisering | Oppgradert el-anlegget med nye automatsikringer + lagt ny varme folie under laminatgulv på soverom i kjeller, samt montert varmekabler under flisene på vaskerommet. Flere av romtermostatene til øvrige eldre varmekabler er skiftet. Strømmen til varmtvannsberederen er direkte tilkoblet fra tidligere løsning med ledning tilkoblet stikkontakt. |
| 2005 | Modernisering | Taket er skiftet med ny takstein ca år 2005.  |
| 1991 | Tilbygg       | Stue i hovedetasjen er utvidet i 1991.  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder på taktekket er noe usikkert, men ut ifra innhentet informasjon ble takstein, lekter og papp skiftet ca år 2005.

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

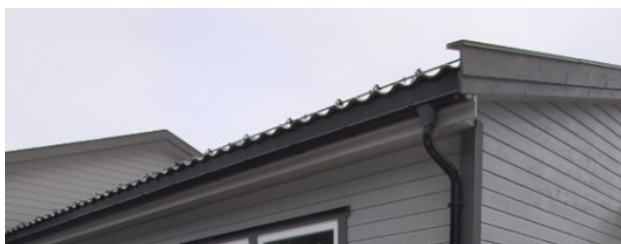
- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre rustdannelser på enkelt teler til takrennene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre rustdannelser på takrennene for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på beslagene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på byggets konstruksjon.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår etterisolert, ny vindtett og ny liggende bordkledning i 2024-2025.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over deler av boligen mot sør og selvbærende takstoler mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ved utvendig visuell befaring registrert noe redusert ventilering i gesimskassene rundt boligen.

Det er gjennomført inspeksjon av loft via luke med stige inne på bod, over tv-stuen via luke i vegg, og over garasjen via luke i taket innerst i garasjen, uten å avdekke unormale forhold i de besiktigede områdene, hovedsakelig fra lukenes åpninger.

Del av takkonstruksjonen over stue og kjøkken er ikke inspisert, da dette er en konstruksjon uten inspeksjonsmuligheter. Det anbefales å være oppmerksom på at manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i gesimskassene og redusere risikoen for fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet over stue og kjøkken medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som kan innebære skjulte skader eller problemer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller andre avvik via innvendige takoverflater og fra loft hvor det er adkomstmuligheter.

Ytterligere undersøkelse anbefales av de områdene som ikke er inspisert på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



Loft over TV-stue inspisert fra luke



Innvendig tak i stue/kjøkken



Loft over del av boligen hvor det er soverom bod og bad i 1. etasjen.



Loft over garasjen

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024 i boligdelen. Vinduer i garasjedelen er av eldre dato og har noe aldersslitasje.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra perioden 2010–2015, dør inn til vaskerom fra 2024, samt skyvebalkongdør fra 2007 i malt tre ut til sørvestvendt terrasse/balkong. Leddheisport inn til garasjen med automatisk portåpner fra 2024.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er adkomst fra stue ut til sørvestvendt terrasse fra 2024, oppmålt til 43 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med impregnerte søyler, trebjelker, terrassebord og deler av rekkverket i impregnerte materialer. Delen av terrassen som vender mot fjorden, er oppført med glass og stål. Glassrekkverket har en høyde på ca. 1,2 meter, og er utformet for å ta av for noe vind, samtidig som det ikke skjermer for utsikten.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte takessplater og malt trepanel.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom etasjene.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er foret ut og kledd med plater. Det er utført hulltaking i ett område i soverommet i underetasjen, uten at det ble påvist unormale forhold. Målt fuktinnhold i treverk inne i veggene var mindre enn 8 % og ga ikke utslag på måleinstrumentet

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltakingen, er veggkonstruksjonen under bakkenivå en lukket konstruksjon og regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, herunder fukt fra grunn og fuktbelastning fra utvendige masser.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll og hulltaking i ett avgrenset område, og gir derfor ikke grunnlag for å vurdere skjulte forhold i hele konstruksjonen. Undersøkelsen omfatter kun det kontrollerte området.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og lakkerte trinn mellom etasjene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører fra 2024. En dør inn til bod i underetasjen er fra byggeåret i finert utførelse.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderommet er bygget før byggeforskrift 1997, det vil si før det ble stilt krav til bruk av membran på vegg og fallforhold.

Overflatene består av fliser på gulv og vegger, samt malte plater i taket.

Badet er innredet med innfliset badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjvegg i glass inn til dusjsonen og gulvmontert toalett.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG3 er satt på rommet på bakgrunn av alder på rommet og tettesjiktet. Det er ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse av rommet etter standardens krav (NS 3600).

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Ut ifra visuell befaring av området under badekaret er det ingen fullgod membran i overgang gulv og vegg, noe som gir en økt risiko for fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje fra badekaret eller fra vann og avløpsrørene, da det ikke er gulvsluk under badekaret i området.

Det er i nåværende eiers eiertid gjennomført lokal utbedring av membran i sluket for å hindre fukt i å trekke ned i konstruksjonen i dette området. Det er viktig å bemerke at dette er å anse som en midlertidig løsning og ikke en fullgod utbedring.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Midlertidige utbedringer gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader, og det er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen dersom fullverdig løsning ikke etableres.

Kostnadsestimatet omhandler full renovering av badet med tilsvarende innredning og overflater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde bad.



Sluk med lokalt smurt membran.



Øp fra badekar ført direkte ned i avløpsrør.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert med ny smøremembran og ny varmekabel under gulvflisene i 2024. Ytterveggen av tre er skiftet i sin helhet, med ny dør og nye vindusflater ut mot nord. Veggene har malt strie ned til oppkantflisen, som går ca. 10 cm opp på veggen. Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte strie på plater og malt strie på mur bak utslagsvasken.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen ut til gangen er målt til 29 mm.  
Hele gulvet har jevnt fall mot sluket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med våtromssetifikat på arbeidet med av membranen på gulvet under flisene.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Slukløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. TG2 er gitt grunnet alder.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran utslagsvasken, men veggen bak er av mur med begrenset skade potensialet dersom overflaten blir direktefuktbelastet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Slukløsningen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder er plassert i dette rommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte montert i vegg opp mot himling utenfor våtsone. Tilluft via spalte under dør.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn integrert i innredningen.

I 2025 ble det montert en kjøkkenøy med skuffeseksjoner og benkeplate av laminat.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte avvik i form av avskalling på noen kjøkkenfronter. Utover dette har kjøkkenet i hovedsak normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskalling på kjøkkenfronter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med toalett, håndvask og speil over vasken. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet og en vegghengt panelovn. Rommet ventileres med elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren. Overflatene består av laminat på gulvet, malt strie på veggene og malte plater i taket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsakelig fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast hovedsakelig fra byggeåret. .

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

De innvendige avløpsledningene er av en alder som innebærer at mer enn 50 % av den forventede brukstiden er passert. Levetiden for slike installasjoner vil variere avhengig av materiale, utførelse, bruk og vedlikehold. Når store deler av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for driftsproblemer, som lekkasjer, tilstoppinger eller redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskifting nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilering skjer via luftespalter i vinduene, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.

Løsningen gir et begrenset luftskifte og oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon. For bygg oppført i den aktuelle perioden var dette en vanlig og akseptert løsning.

## TG 2 Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen har varmekabler på toalettrom og hall fra byggeåret, samt varmekabler på soverom og vaskerom fra 2024 i underetasjen.

I 1. etasje er det varmekabler på badet, kjøkken og opprinnelig stue. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 2021, samt en rentbrennende vedovn i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder på varmekablene i hall vindfang og toalettrommet i underetasjen og på badet i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjonen til varmekablene, og vurdere utskifting ved tegn til feil eller redusert effekt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være plutselig svikt i oppvarmingen, økt risiko for feil eller havari, og eventuelle kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 og er plassert på vaskerommet i underetasjen.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er oppgradert med nye jordfeilautomater i 2026 og er plassert i vindfang.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Eier opplyser at alle arbeider på det elektriske anlegget i deres eiertid er utført i eget regi og kontrollert av godkjent elektroinstallasjonsfirma etter at arbeidene er utført og dokumenteres med samsvarserklæring og kontrollerklæringer etter tilsyn.**

**For tidligere utførte arbeider på det elektriske anlegget foreligger det ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæringer.**

### Inntak og sikringskap

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

Nei

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1981. I 2024 ble det gjennomført arbeider med fjerning av noe fjell for å bedre bortledning av overvann og takvann bort fra boligen. Det ble lagt nye drenerør på nordsiden samt nytt rør for taknedløp på østsiden. Samtlige rør er ført ut i skråningen på østsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak er gjennomført for å lede overvann bort fra grunnmuren for å begrense fuktpåvirkning mot grunnmuren inn mot soverommet.

Det er imidlertid ikke etablert tilfredsstillende utvendig fuktsikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren, hvor det er oppfylte masser utvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende utvendig fuksikring mellom grunnmuren og terrenget utenfor soverommet i kjelleren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende fuksikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og redusert inneklima.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er registrert mindre riss i murpuss utvendig hvor kjelleretasjen avsluttes utenfor soverommet og kjøkken/stue.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten og terrenget rundt er av fjell med noe oppfylte masser.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnett er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eldre vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som kan medføre økt risiko for fortetning og lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å overvåke tilstanden på vann- og avløpsledningene, samt planlegge for utskifting som en del av fremtidig vedlikehold.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, fortetning og driftsavbrudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

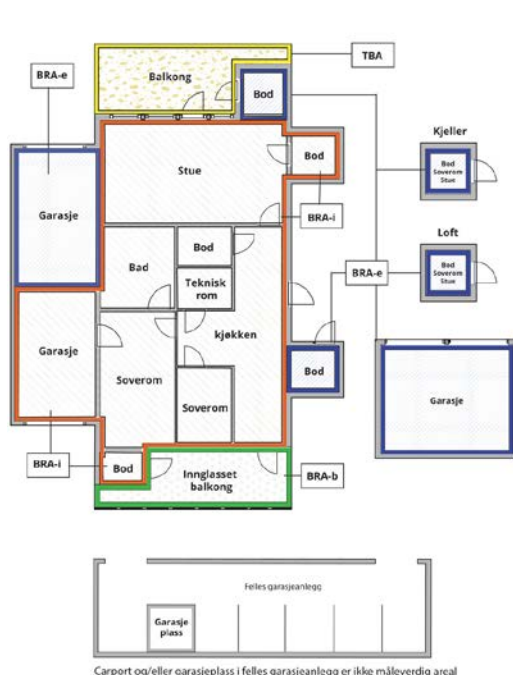
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 146                           |                             |                            | 146 | 43                              |
| Underetasje    | 51                            | 21                          |                            | 72  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>197</b>                    | <b>21</b>                   |                            |     | <b>43</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>218</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 stk soverom, bad, bod                 |                             |                            |
| Underetasje | Vindfang, toalettrom, vaskerom, 2 stk bodreom, soverom, hall m/trapp | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og oppdaterte tegninger innsendt til kommunen som viser dagens fasader og innvendig romløsning, og som samsvarer med faktisk bruk. Tegningene er godkjent etter gjennomført bruksendring og fasadeendringer i perioden 2024–2026. Videre er det utstedt ferdigattest datert 03.02.2026 for de utførte tiltakene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er i de senere 5 år gjort noe vedlikehold og oppgraderinger. Se beskrivelse i liste "tilbygg /modernisering" i rapporten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 02.2.2026 | Knut Kristian Hedlund   | Takstingeniør |
|           | Ellen Kristine Hellberg | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3907 SANDEFJORD | 430  | 63   |      | 0    | 817.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Minørveien 32

#### Hjemmelshaver

Hellberg Ellen Kristine

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i Minørveien i Melsomvik med flott sjøutsikt utover Vestfjorden mot øst.  
Boligen ligger i en rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk og er både usjenert og barnevennlig.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfaltert gårdsplass og beplantning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæringskjema | 02.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon | 02.02.2026 |           | Fremvist         |       | Nei     |
| Energirapport       | 02.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                       |
|---------|------------|---|
| 1       | 06.02.2026 |   |
| 2       | 23.04.2026 | Endret info om alder på ytterdør og varmekabler |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ellen Kristine Hellberg

---

## Boligen

Minørveien 32  
3159 Melsomvik

3907-430/63/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje rundt sluk i dusjnische på bad.  
Varmekabler kortsluttet i vaskerom.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bakke Mur og Varme AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Dusjnische: Tettet rundt sluk Vaskerom: Lagt nytt membran, varmekabler og gulv

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Rørlegger Clausen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet rørmuffer på, og sjekket avløp fra dusjnische

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vegg mellom soverom og bod i underetasje, som følge av lekkasje på bad. Byttet gulv i soverom i underetasje. Samtidig lagt ny varmemefolie.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Magne Orre og Arve Johannessen

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad: Renoveret i 1995, bl.a. støpt nytt gulv med varmekabler og lagt nye fliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tak: Lekkasje rundt pipe.

Vegger: Lekkasje rundt laminert drager i møne (sørside).



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Kobber og Blikkservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt pipebeslag med blytetting.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet undertak (papp) rundt pipe. Følgeskade: Byttet 3 meter av yttervegg mot øst. Laminert drager: Kappet bort 15 cm, som var råteskadet. Drageren er nå avsluttet inni veggen.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidene er utført i 2024 og 2025: Foret ut og etterisolert yttervegger. Vindtett duk og ny kledning. Malt 2025. Byttet til 3-lagsvinduer. Byttet hovedutgangsdør, og utgangsdør i vaskerom. Fjernet to små vinduer i sørvegg i stue, og satt inn to større vinduer mot vest. Byttet vindu i soverom i underetasje. Utvidet terrasse.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Gulli Trevare

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet garasjeport.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja



Overflatevann og taknedløp har ikke vært drenert bort fra bygning.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenert mot nord og øst. Gravet og sprengt ut grunn, og lagt taknedløp ut i skrånende terreng.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Se under punkt 9. Sprengt bort fjell, ledet vann bort fra bygning og ut i terreng.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegger mot nord og øst.

Taknedløp mot øst.

---

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

♦ Ja

Råteskade i vegg mellom bod og soverom i underetasje.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vegg.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Sandefjord Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Demontert og remontert/flyttet utdel til varmepumpe ifbm. oppussing.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bakke Mur og Varme AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert rentbrennende vedovn. Hevet feieluke.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Odd Fresvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert spotter i stue- og kjøkkentak Byttet diverse komponenter ifm oppussing Nytt sikringskap og nytt inntak

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tilbygg stue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Stue utvidet mot vest med to "småstuer" på slutten av 1990-tallet.

---

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

♦ **Ja**

Disponibelt rom i underetasje er endret til rom for varig opphold.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent i 2026.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oktober 2024 - januar 2025

Reslutat: 40 Bq/m<sup>3</sup>

---

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

♦ **Ja**



Tilstandsrapport fra 2024 ifm salg av eiendommen.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Minørveien 32 - Nabolaget Solnes - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Eklund<br>Linje 130, N130          | 5 min<br>0.5 km |
| Stokke stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min<br>4.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 14 min          |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Melsom skole (1-7 kl.)<br>202 elever, 13 klasser         | 4 min<br>3.1 km  |
| Bokemoa skole (1-7 kl.)<br>371 elever, 17 klasser        | 9 min<br>5.7 km  |
| Stokke ungdomsskole (8-10 kl.)<br>359 elever, 28 klasser | 11 min<br>6.4 km |
| Melsom videregående skole<br>180 elever, 10 klasser      | 5 min<br>3.4 km  |
| Gjennestad videregående skole<br>240 elever, 10 klasser  | 12 min<br>7.4 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

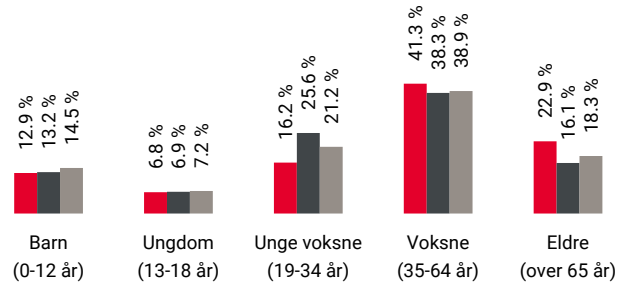
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Solnes    | 606       | 258           |
| Melsomvik | 1 924     | 777           |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| Barnas Hus barnehage (3-5 år)<br>49 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Trekanten barnehage (1-2 år)<br>24 barn  | 4 min<br>2.8 km  |
| Feen barnehage (0-5 år)<br>39 barn       | 5 min<br>4.2 km  |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Joker Melsomvik<br>Søndagsåpent | 4 min<br>3 km   |
| Meny Stokke<br>PostNord         | 6 min<br>4.5 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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Sport

|  |        |
|--|--------|
| Solnes                                 | 8 min  |
| Ballspill                              | 0.7 km |
| Melsomvik Leidangen: Sandvolleyball... | 13 min |
| Sandvolleyball                         | 1.1 km |
| Sporty24 Stokke                        | 7 min  |
| Sporty24 Stokke Express                | 10 min |

## Boligmasse



- 80% enebolig
- 8% rekkehus
- 2% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Stokke Senter      | 7 min |
| Vitusapotek Stokke | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

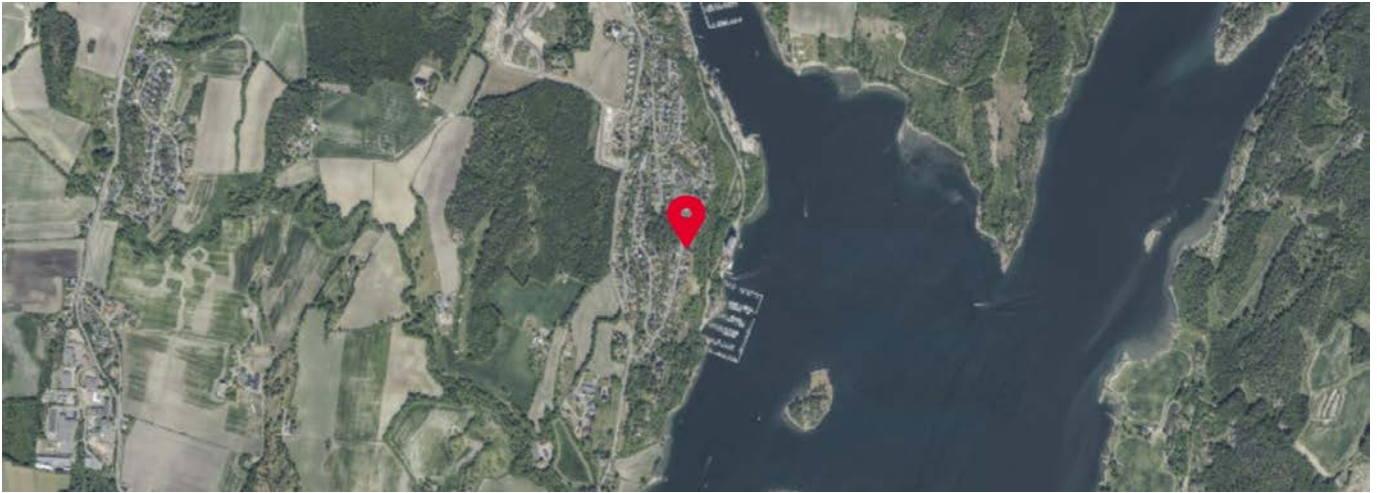


0% 43%

- Solnes
- Melsomvik
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





Sandefjord kommune

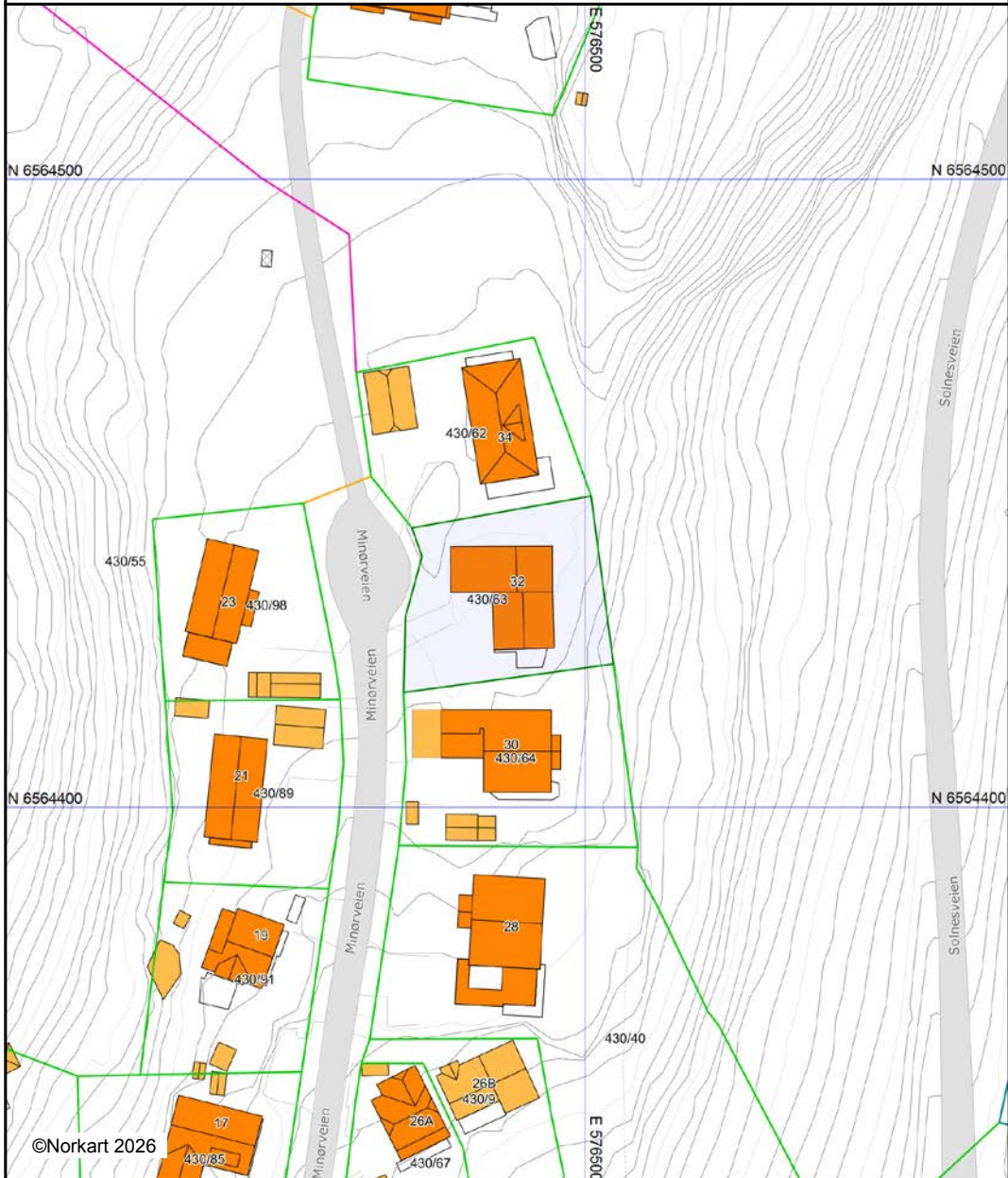
## Grunnkart

Eiendom: 430/63  
Adresse: Minørveien 32  
Utskriftsdato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet           | Hjelpelinje punkt feste |                      |



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



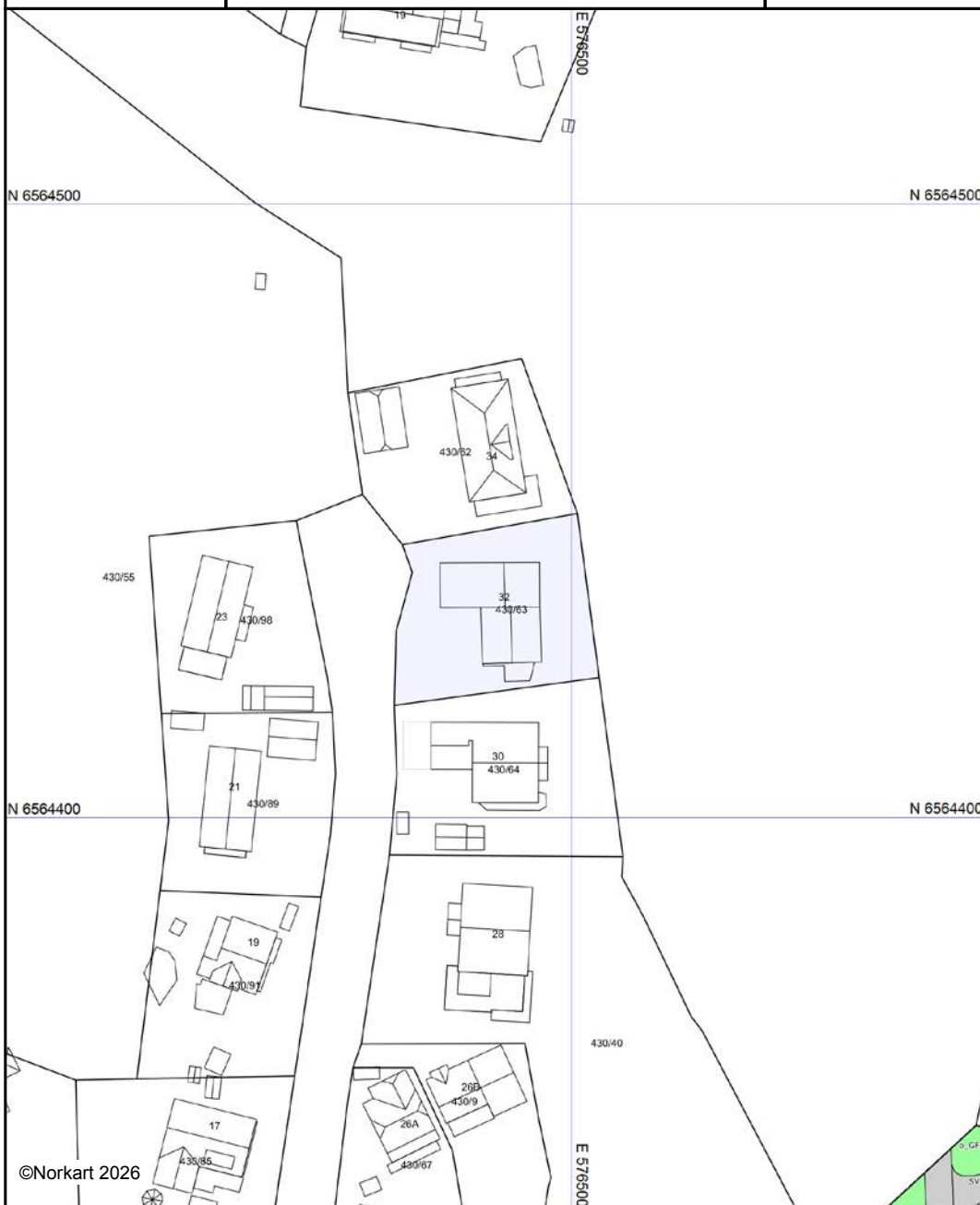
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 430/63  
Adresse: Minørveien 32  
Utskriftsdato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



# Eiendomskart for eiendom 3907 - 430/63//



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

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet    | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |           |            |           |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 817,10 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |           |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6564433,6 | <b>Øst</b> | 576483,93 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6564418,27 | 576471,01 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 33,75                   |        |
| 2                    | 6564430,4  | 576471,33 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 12,13                   |        |
| 3                    | 6564439,97 | 576473,95 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,92                    |        |
| 4                    | 6564444,49 | 576472,34 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 4,80                    |        |
| 5                    | 6564449,59 | 576500,89 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 29,00                   |        |
| 6                    | 6564422,8  | 576504,45 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 27,03                   |        |

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 817.1        |
| Etablert dato  | 17.01.1980 | Historisk oppgitt areal | 1009,6       |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                      | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte   |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering                        | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 430/63  |
| Omnummerering<br>Omnummerering                        | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 430/63  |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Feilretting | 09.08.2017<br>09.08.2017 | 17/7385<br>17/7385          |                           | 0710-Mnrmangler, 427/1, 427/1/2, 430/9, 430/40, 430/55,<br>430/62, 430/63, 430/64 |
| Omnummerering<br>Omnummerering                        | 01.01.2017<br>01.01.2017 |                             |                           | 430/63  |
| Skylddeling<br>Skylddeling                            | 17.01.1980               |                             |                           | 430/40 (-1009,6), 430/63 (1009,6)   |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X         | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6564433.6 | 576483.93 | 0 | Ja     | 817.1      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                              | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed             | Status<br>Kategori |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| HELLBERG ELLEN KRISTINE<br>F111260***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Minørveien 32<br>3159 MELSOMVIK | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Minørveien 32

Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                 |
|------------|----------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 3159 MELSOMVIK | Kirkesogn | 04090501 Stokke |
| Grunnkrets | 1506 Solnes    | Tettsted  | 2622 Melsomvik  |
| Valgkrets  | 2 Nord øst     |           |                 |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus               | Dato       |
|----|------------|-----|----------------|------------------------------|------------|
| 1  | 163660008  |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB)             |            |
| 2  | 163660008  | 1   | Ombygging      | Igangsettingstillatelse (IG) | 29.01.2026 |

### 1: Bygning 163660008: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 22.03.2007 |           |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Minørveien 32 | H0101    | 430/63  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 163660008-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 29.01.2026

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 18  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 18  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 29.01.2026 | 30.01.2026 | 26/3006   |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Minørveien 32 | H0101    | 430/63  | 18  | 1   | 0   | 0  | Ikke kjøkken   |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| U01    | 0           | 18        | 0         | 18      | 0         | 0         | 0       |



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

|                   |                               |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3907                          | <b>Gårdsnr.</b> | 430 | <b>Bruksnr.</b> | 63 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2025 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 6 362,34 kr            |
| Feiing     | 264,48 kr              |
| Renovasjon | 3 700,08 kr            |
| Vann       | 5 212,80 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>15 539,70 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                                    | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|---|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Renovasjonsgebyr standard - bolig       | 25% | 1 stk    | 3900.00    | 1/1   | 0 %        | 3 900,00 kr         | 650,00 kr          |
| Feiing og tilsyn, årsgebyr              | 0%  | 1 stk    | 282.00     | 1/1   | 0 %        | 282,00 kr           | 47,00 kr           |
| Vann, fast gebyr - bolig                | 15% | 1 stk    | 1757.20    | 1/1   | 0 %        | 1 757,20 kr         | 292,86 kr          |
| Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3   | 15% | 1 stk    | 2686.40    | 1/1   | 0 %        | 2 686,40 kr         | 447,74 kr          |
| Avløp, fast gebyr - bolig               | 15% | 1 stk    | 2024.00    | 1/1   | 0 %        | 2 024,00 kr         | 337,34 kr          |
| Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3 | 15% | 1 stk    | 3422.40    | 1/1   | 0 %        | 3 422,40 kr         | 570,40 kr          |
| <b>Sum</b>                              |     |          |            |       |            | <b>14 072,00 kr</b> | <b>2 345,34 kr</b> |

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

|                   |      |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3907 | <b>Gårdsnr.</b> | 430 | <b>Bruksnr.</b> | 63 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|

|   |                         |                           |                               |
|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                   | 6506191513              | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                         |
| <b>Bygningsnummer</b>                                 | 163660008               | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                         |
| <b>Bygningstatus</b>                                  | Igangsettingstillatelse | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6506191513. |                         |                           |                               |

|                       |             |                           |                               |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 189386590   | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                         |
| <b>Bygningsnummer</b> | 163660008   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                         |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 3            | 0     | 0             | 2      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type        | Produsent | Modell            |
|------------|-------------|-----------|-------------------|
| 1 etasje   | Lukket peis | Jøtul A/S | Jøtul Innsatspeis |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 16.09.2024                      | Tilsyn | 16.09.2024                   | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 189386590*

### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

|                   |                               |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3907                          | <b>Gårdsnr.</b> | 430 | <b>Bruksnr.</b> | 63 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

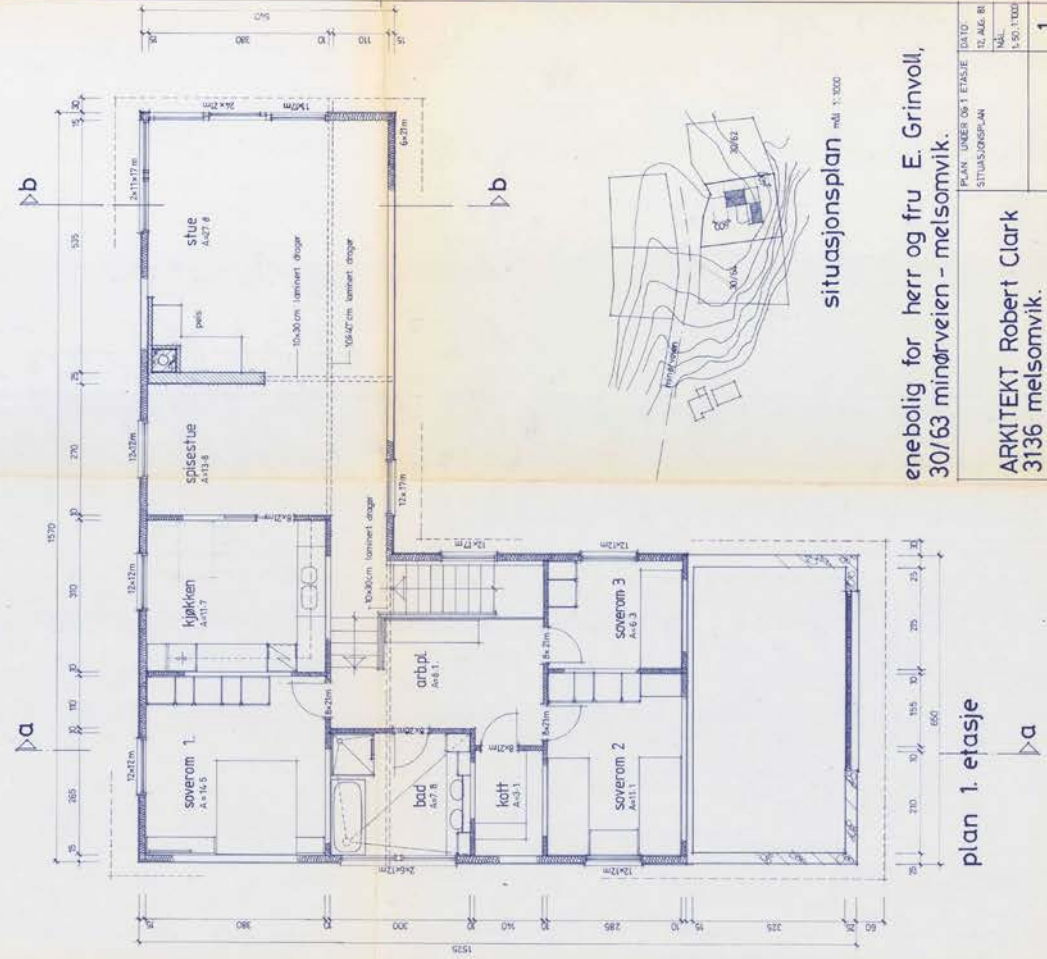
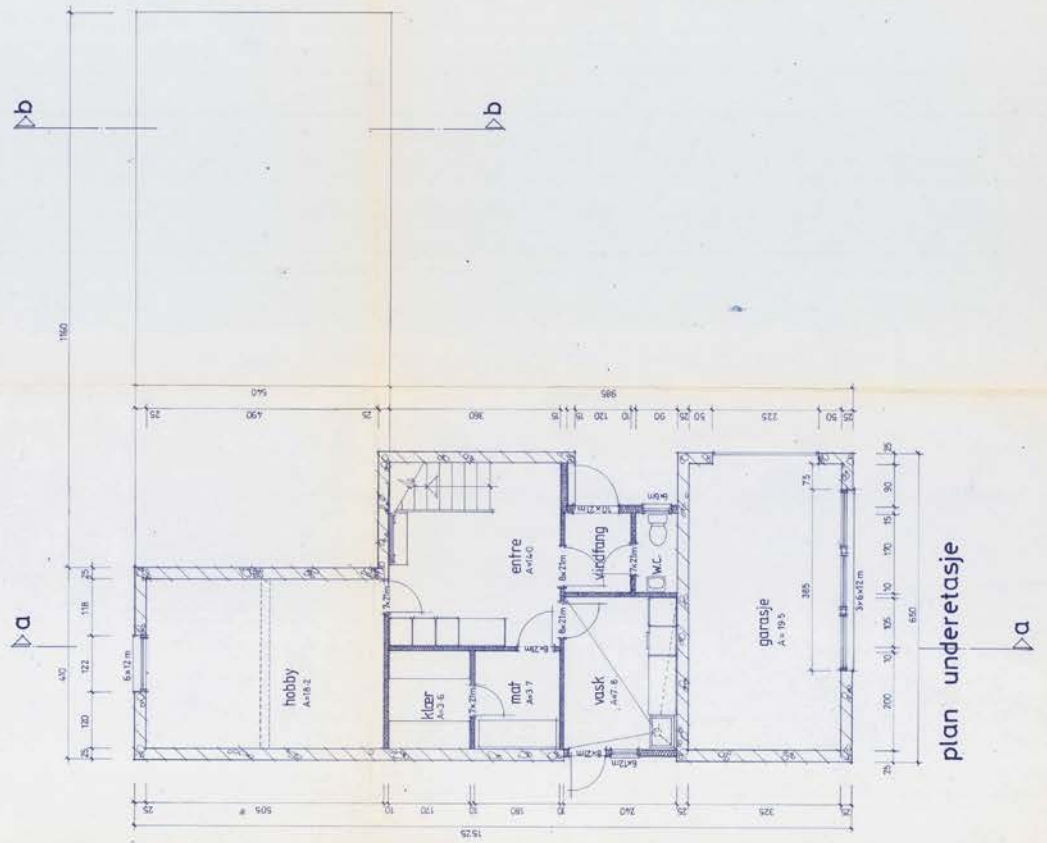
### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

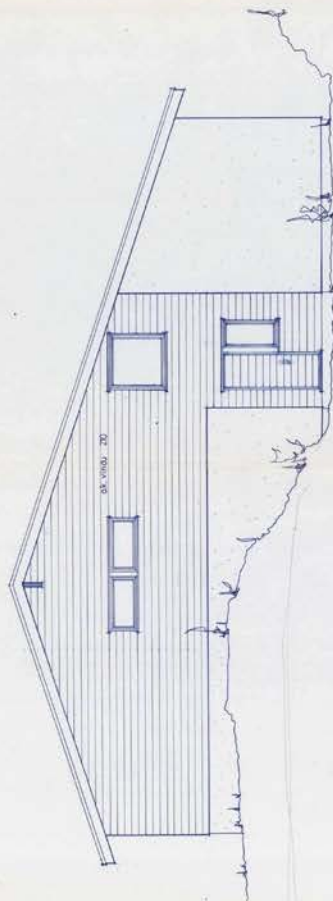
|                       |                              |                           |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>Id</b>             | 20220010                     |                           |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2023 |                           |
| <b>Platype</b>        | Kommuneplanens arealdel      |                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan    |                           |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.09.2023                   |                           |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>              | 189 m <sup>2</sup>        |
|                       | <b>KPAngittHensyn</b>        | Hensyn friluftsliv        |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>      | H530                      |
|                       | <b>Delareal</b>              | 433 m <sup>2</sup>        |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>      | H310                      |
|                       | <b>KPFare</b>                | Ras- og skredfare         |
|                       | <b>Delareal</b>              | 817 m <sup>2</sup>        |
|                       | <b>Arealbruk</b>             | Boligbebyggelse,Nåværende |
|                       | <b>Områdenavn</b>            | B                         |



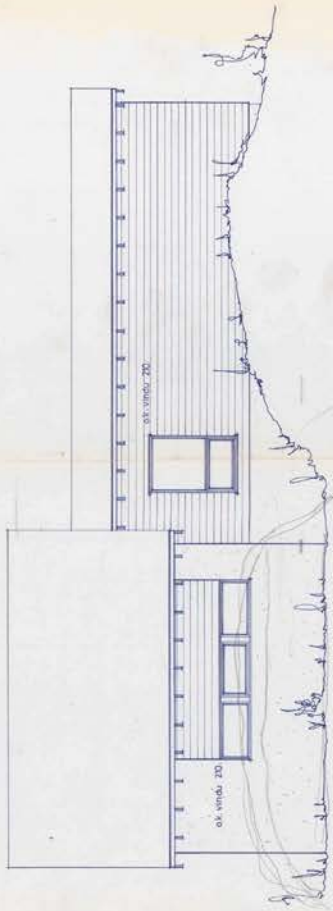
enebolic for herr og fru E. Grinvoll,  
30/63 minørveien - melsomvik.

ARKITEKT Robert Clark  
3136 melsomvik.

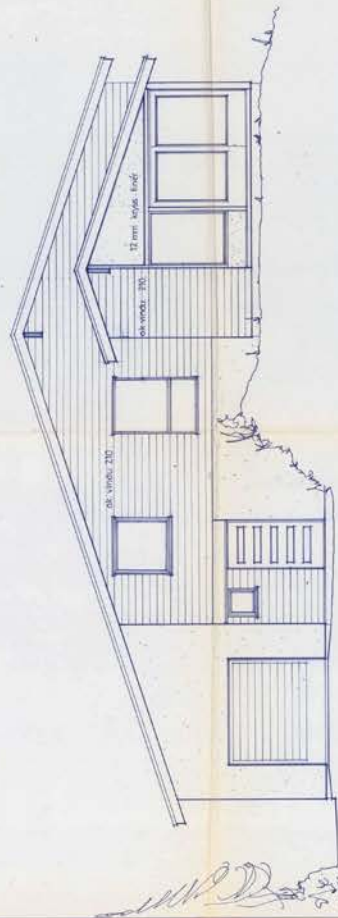
|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| PLAN UNDER ØST ETASJE | UTD.         |
| SITUASJONSPLAN        | 12. AUG. 81  |
|                       | 1:50, 1:1000 |
|                       | 1            |



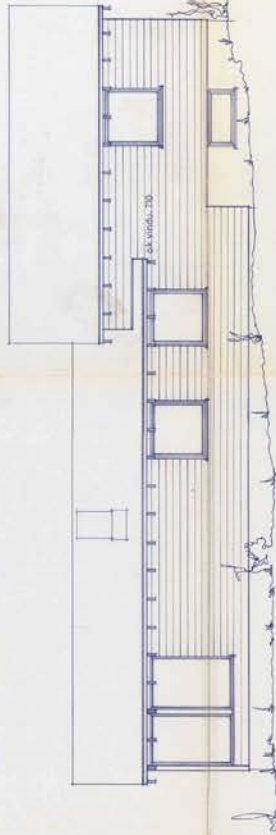
fasade mot nord



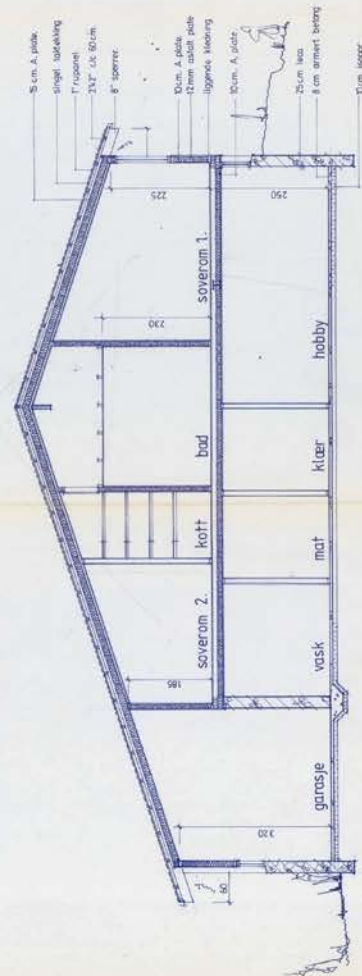
fasade mot vest



fasade mot syd



fasade mot øst



snitt a-a

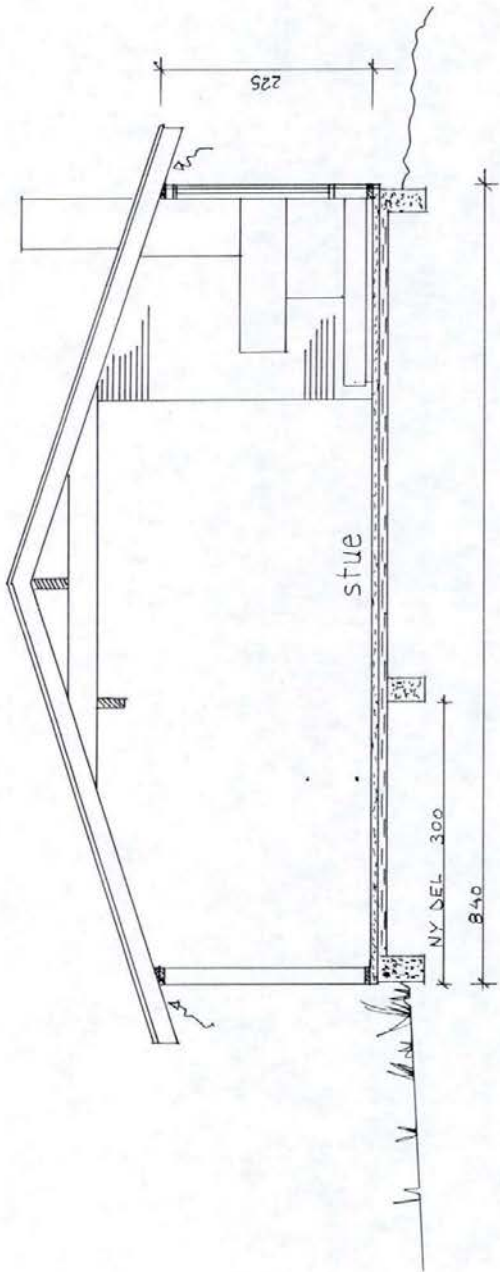
- 10x20 cm laminert dører
- single taktekking
- 1" fusjonell
- 2x2" ok 80 cm
- 8" sperrer
- 10x20 cm laminert dører
- lagrende stending
- 12 mm spåleli plate
- 10 cm A plate
- 8 cm armert betong
- 25 cm lea
- 10 cm legger

snitt b-b.

enebølig for herr og fru E. Grinvoll  
30/63 minørveien - melsomvik

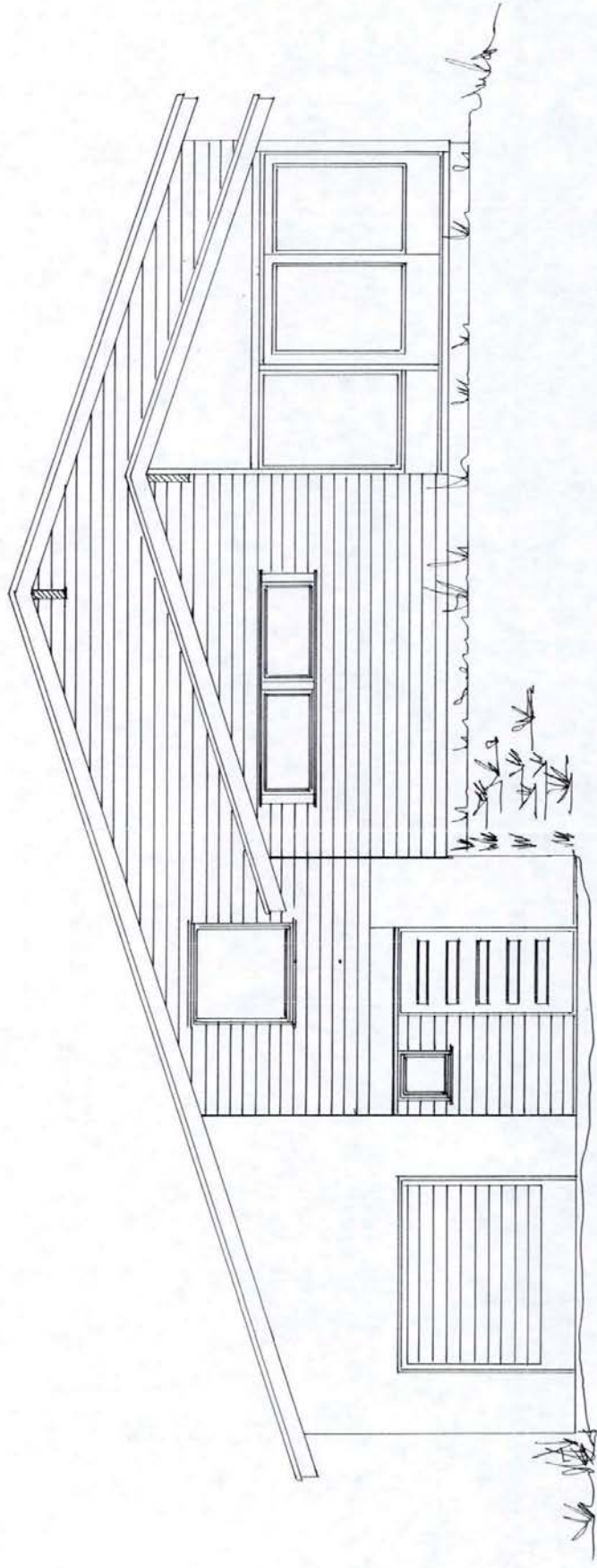
|                 |   |
|-----------------|---|
| SNITT OG FASADE |   |
| DATO:           | 2 |
| U. L. S. B.     |   |
| NO. L.          |   |
| 1:50            |   |

ARKITEKT Robert Clark  
3136 melsomvik



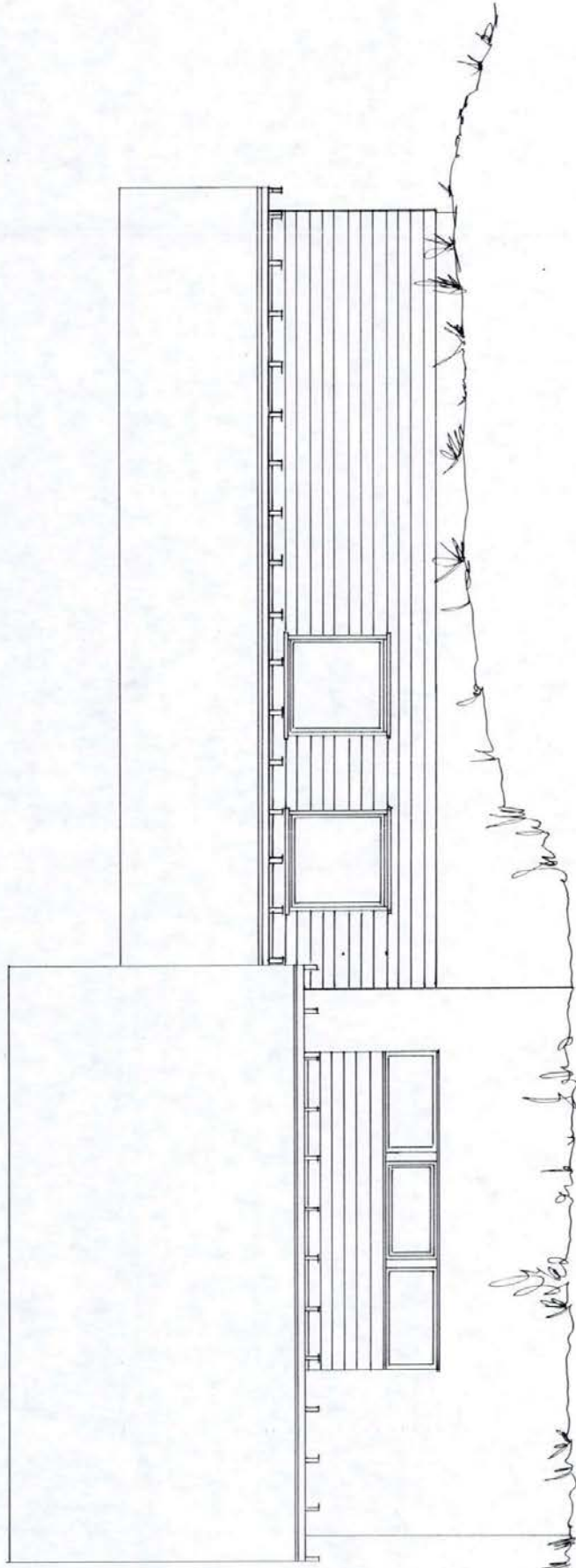
SNITT B-B

|           |         |
|-----------|---------|
| BYGGERE:  |         |
| MÅLSTOKK: | 1:50    |
| DATE:     | 20.9.91 |
| REVIDERT: |         |



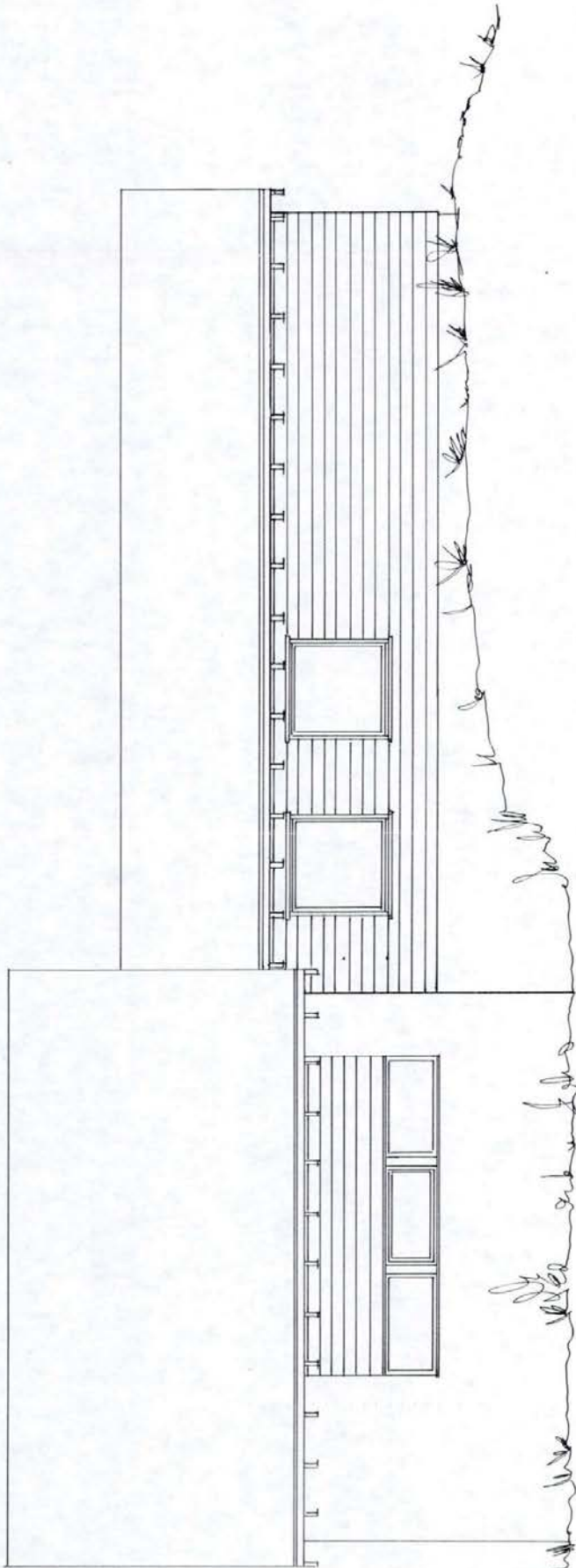
fasade mot syd

|            |           |            |      |
|------------|-----------|------------|------|
| BYGGHERRE: |           | MALESTOKK: | 1:50 |
| DATE:      | 20. 9. 91 | REVIDERE:  |      |



fasade mot vest

|            |         |
|------------|---------|
| BYGGHERRE: |         |
| MALETSKYG: | 1:50    |
| DATE:      | 20.9.91 |
| REVIDERT:  |         |



fasade mot vest

|            |         |           |      |
|------------|---------|-----------|------|
| BYGGERE:   |         |           |      |
| MALESTOKK: |         |           | 1:50 |
| DATE:      | 20.9.91 | REVIDENT: |      |



|   |   |
|---|---|
|  <b>SANDEFJORD<br/>KOMMUNE</b> | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008,<br>og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf.<br>SAK10 §§ 8-1 og 8-2.<br>169/26 |
|---|---|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Ansvarlig søker:</b> | <b>Tiltakshaver:</b><br>Ellen Kristine Hellberg<br>Minørveien 32<br>3159 Melsomvik |
|-------------------------|--|

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

|                                  |                        |                       |                 |                    |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Adresse:</b><br>Minørveien 32 | <b>Gårdsnr.</b><br>430 | <b>Bruksnr.</b><br>63 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|

### Tiltakets/byggets art:

Bruksendring, fasadeendring og utvidelse av terrasse i henhold til vedtak av 29.1.2026.

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Vedtaksdato</b><br>03.02.2026 | <b>Vår ref.</b><br>26/3006- 6 |
|----------------------------------|-------------------------------|

|  |
|--|
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b> 2. februar 2026  |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).  |
| <b>Merknader:</b><br>Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.<br><br>Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.<br><br>Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. |

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp |
|-------|------|--------|-------|
| 5.5   | 1920 | 1      | 1920  |

|                           |                           |  |                                   |
|---------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Sted</b><br>Sandefjord | <b>Dato</b><br>03.02.2026 | <b>Underskrift</b><br>Mette-Marit Juel Gulliksen<br>enhetsleder byggesak<br><br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i> | Jørn Engebretsen<br>saksbehandler |
|---------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|



Sandefjord kommune

## Ledningskart

Eiendom: 430/63  
Adresse: Minørveien 32  
Dato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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



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

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
|  | <b>Sandefjord kommune</b><br>Postadresse: Postboks 205, 3202 Sandefjord<br>Telefon: 33 41 60 00<br>E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a> | Dato: 04.02.2026 |
|   |   |                  |

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

|          |                                      |      |           |      |  |      |  |
|----------|--------------------------------------|------|-----------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>430</b>                           | Bnr: | <b>63</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Minørveien 32, 3159 MELSOMVIK</b> |      |           |      |  |      |  |

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

**Privat utslipp/avløp**

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

**Heftelser vann og avløp**

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

**Atkomst til eiendommen:**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Minørveien 32  
3159 MELSOMVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre