Husvikveien 191 B

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Husvikveien 191 B

36

Beliggenhet

46

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter

Husvikveien 191 B

Prisantydning	16 900 000
Omkostninger	443 490
Totalpris	17 343 490
Bruksareal	299,0 m²
BRA-I	299,0 m²
TBA	57,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	1 217 m²
Byggeår	2025

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 55 488
eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Husvikveien 191 B

Splitter nytt høystandardhus som oser av teknisk luksus. Her har byggherren tenkt på alt en ny og moderne bolig bør ha. I tillegg er det en kostnadseffektiv bolig med blant annet vannbåren varme i gulv samt balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme henter energi via bergvarme. Dette er en meget behagelig og energivennlig varme. Det elektriske kan du styre fra egen app. Det er integrerte screens (solavskjerming) i vinduet på flere av de store vinduene i stuen og i loftstuen. I tillegg ligger eiendommen i et av Husviks beste områder med sjø og badeplass i umiddelbar nærhet.

Man kommer inn i boligen enten via garasjen, dør i underetasjen eller hovedinngangen på nordsiden. Velger du å gå tørrskodd inn i boligen via garasjen kommer du inn i en stor og åpen hall med mye garderobeplass. I denne etasjen finner du også et lekkert bad, et stort vaskerom/tekniskrom samt et romslig rom perfekt til feks treningsrom/hobby. En lekker trapp tar deg videre opp til boligens hovedplan. Her har du en slående utsikt mot sjøen. En praktisk planløsning med god takhøyde og åpen rom gir denne boligen et utrolig godt utgangspunkt. Store vindusflater gir bra med lysinnslipp samt utsikten er bare å nyte.

Kjøkkenet er en drøm. Type Drømmekjøkken og meget velutstyrt med integrerte hvitevarer, kjøkken øy og bra med både oppbevaring- og benkplass. Det er utgang fra kjøkkenet til en sydvenst vendt terrasse samt hagedel. Stuen er delt i flere soner og har utsikt fra hele rommet. Her har du god oversikt over Tønsbergs fine skjærgård med både badeliv og båtliv samt det er utgang til en solrik balkong med nydelig sjøutsikt. I boligens toppetasje er det meget høy himling. Noe som gir boligen et spennende og lekkert uttrykk. Her finner man 3 store soverom, et lekkert bad samt en loftstue med panorama sjøutsikt og utgang til en meget solrik utsikts ballkong. En effektiv peisovn gir rom for koselige høstkvelder.

Den integrerte garasjen er en drøm. God takhøyde og et stort åpent rom. I tillegg er det adkomst direkte inn til boligen.

Denne boligen har alt. Her er det bare å flytte rett inn og begynne det enkle liv i splitter ny og supermoderne bolig!




















































TIL SALGS





Beliggenhet

Husvik er et veletablert og barnevennlig boligområde. Fra boligen er det få meter ned til flott badeplass og friområde. Perfekt for deg som liker morgen- og kveldsbad. Husvik barneskole ligger også i umiddelbar nærhet. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun få meter ned til badeplass i Strandbakken samt en liten spasertur ned til Rødstein, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Det er småbåthavn på Husvikkilen.

Beliggenheten rundt består for det meste av skipperhus, som ligger tett. De fleste er fastboende, men noen benyttes til fritidsbolig. Området har en helt egen sjarm og rolig atmosfære. Her sovner man til båtmotor og bølgeskvulp og våkner opp til saltvannslukt.

Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø der du finner bla Joker dagligvare som holder åpent 7 dager i uken, Cafe med alle rettigheter, frisør, treningssenter samt hud og hår pleie. Ellers byr området på Flint med et flott idrettsanlegg, flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen til visning!

Husvikveien 191B

Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Husvik skole Linje 115	5 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	6 min 3.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	7 min 4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min 5.9 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 6.6 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

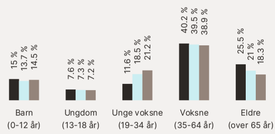
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 1.5 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 51 barn	20 min 1.8 km
Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	13 min 1.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Bergsletta Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Fitnesspoint Jarlsø	13 min
PDL Center Tønsberg	22 min

Boligmasse



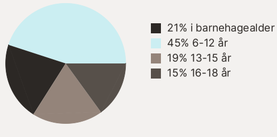
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

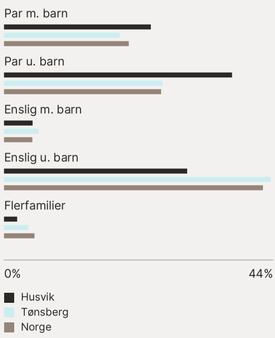
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



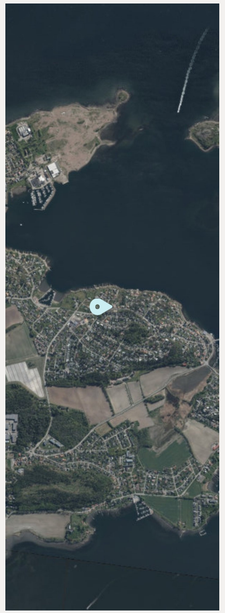
Familiesammensetning

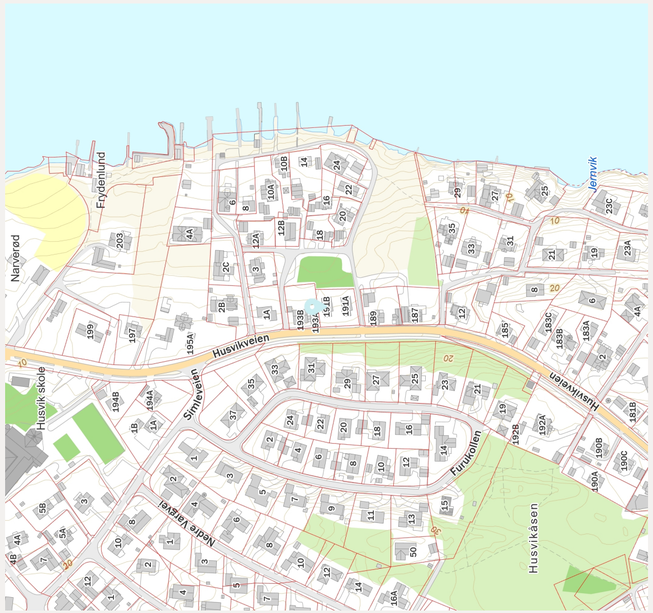


Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabologsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsatte er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nåsdene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke påtreving for feilmangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2016









Innhold

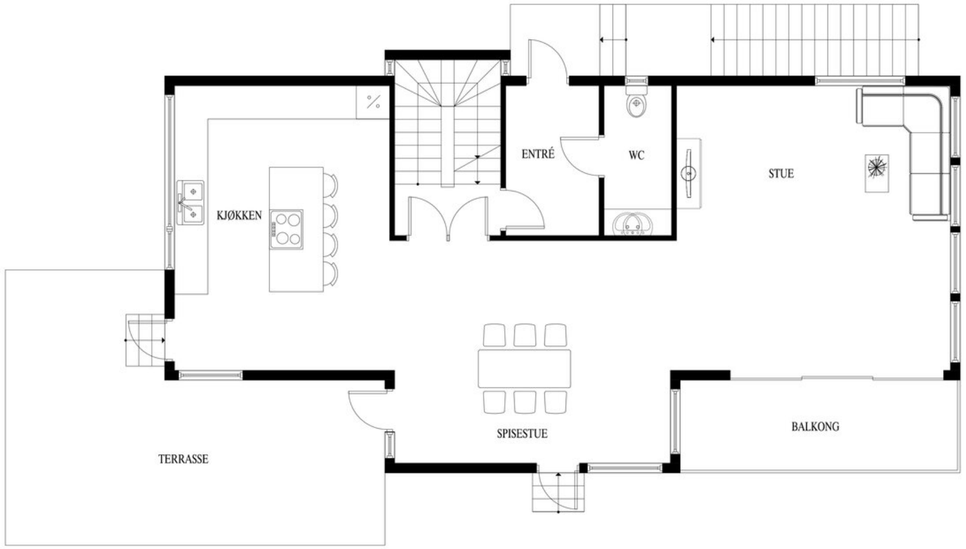
Underetasje/kjeller med hall, bad, vaskerom/teknisk og bod.
1. etasje med entré, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken.
2. etasje med gang, 3 soverom, stue og bad.

Parkering i garasje.

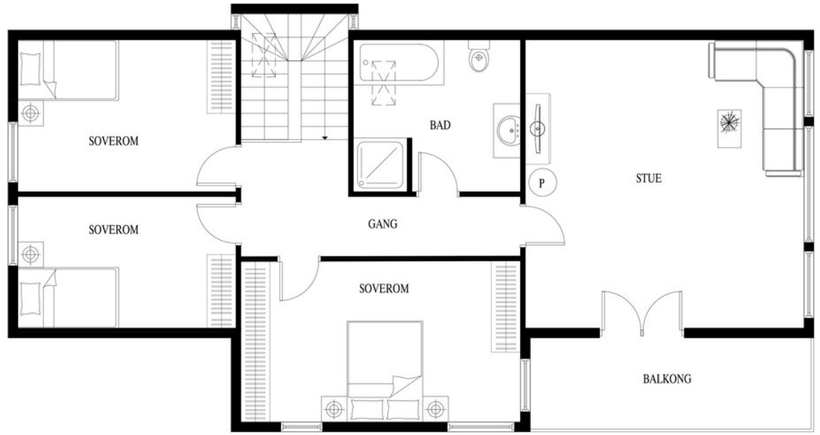
BRA 299,0 m²

BRA-I 299,0 m²

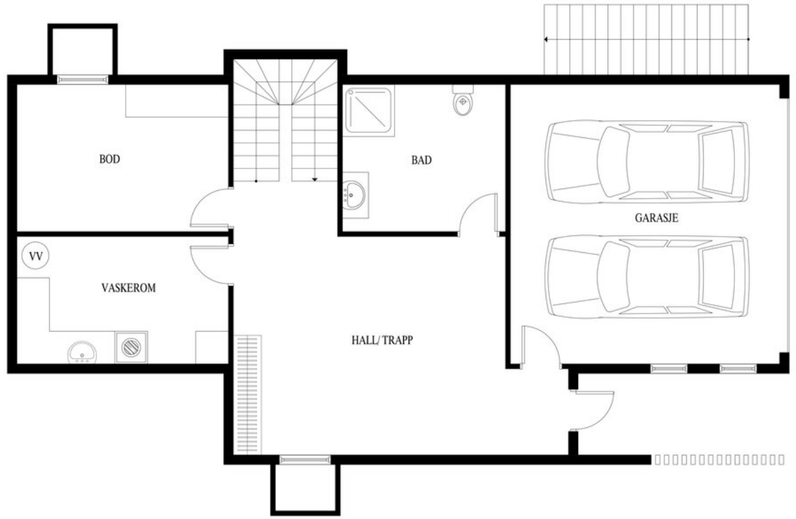
TBA 57,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 299,0 m²

- BRA-i: 299,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57,0 m²

Underetasje:
BRA-i: 97 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, bad, vaskerom/teknisk, bod og garasje.

1. etasje:
BRA-i: 101 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, trapperom, toalettrom og stue/kjøkken.
TBA: 48 m².

2. etasje:
BRA-i: 101 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom, stue og bad.
TBA: 9 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.12.2025, utført av takstmann Hans Holt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Parkering i garasje.

Byggemåte
Enebolig bygget 2025, beliggende i Husvikveien 191B i Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Boligen er nyoppført og over 3 plan. Det er balansert ventilasjonsanlegg, vannbåren gulvvarme, flislagte bad i underetasje og 2.etasje. Det er integrert garasje med el-billader.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål. Snøfangere på begge sider. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Skjult konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type sidehengslet og fastkarm. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. Balkong oppført i tre i 1.etasje og 2. etasje. Underliggende gulv av banemembran. Rekkverk av glass Utvendig steintrapp og støpt trapp til inngangsparti.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger ved ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Boligen har isolert stålpipe. Vedovn. Underetasje/rom under terreng har plater på vegger. Gulvet er av betong og fliser. Hulltaking er foretatt I bod inn i vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Vegg er utforet med 5 cm glava mineralull mot mur.

Det er ikke benyttet diffusjonssperre der det er boret. Det er påvist normale forhold ved hulltaking. Boligen har lakkert tretrapp. Eik trinn, beiset rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen finèrdører. Garasjerom i underetasje med støpt gulv. Støpte vegger. Malte gipsplater i himling. Isolert leddport i metall med motorstyring.

Våtrom
Vaskerom/teknisk underetasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025.

Bad underetasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025.

Bad 2.etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall til sluk er målt til 25 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: Kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator i innbygget i platetopp.

Spesialrom
Toalettrom med fliser på gulv, vannbåren gulvvarme, malte plater på vegger og himling. Toalett på vegg, servantskap. Balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert fjernvarme. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren gulvvarme i alle etasjer og alle rom. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon El-skap med automatsikringer.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2025. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er på befaringsdagen ikke hardt underlag på terrenget under forstøtningsmur. Ved etablering av hardt underlag på terreng - asfalt, belegningsstein eller lignende på terreng under forstøtningsmur må det etableres rekkverk/sikring da avstand fra topp forstøtningsmur til terreng er over 0,5 meter. (TEK-17: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges). Opparbeidet tomt. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

- Huset er nytt. Utført i 2025 av faglært ved Heen Bygg AS, Thorsen & Marcussen AS, ISOmur, Åsgården Elektro.
- Brukstillatelse er ikke gitt. Mangler oppmåling av grense. Rekvisisjon for dette er sendt kommunen. Så skal være klart innen overtakelse. Ferdigattest kommer ikke før nabohus er ferdig bygget.
- Nabohus er under oppføring.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Hans Holt, datert 02.06.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 1217,00 kvm.
Pent opparbeidet tomt med plen, granittsten og gruset innkjørsel.
Tomten grenser til friområder i øst og syd og har flott utsyn over Oslofjorden og Tønsbergs flotte skjærgård, Nydelig badeplass og friområde rett på nedsiden av tomten. Perfekt for både morgen- og kveldsbad.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger p.t. ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Selger opplyser at brukstillatelse vil foreligge før overtagelse. Ferdigattest vil bli utstedt så snart naboboligen, Husvikveien 191A, er ferdigstilt.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Riving av eks. tomannsbolig og hobbyrom og oppføre 2 nye eneboliger m/integrert garasje 2022. Kommunen har mottatt nye "som bygget-tegninger" 11.05.2026.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varnnbåren gulvvarme via bergvarme og peisovn i stue.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: A
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 16 900 000,-

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

422 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

17 343 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 13 435,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Priser oppgitt gjelder ferdigstilt boenhet med årlig forbruk på 100 m³.

Formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke p.t.

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

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

Sameiet
Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/2. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Del av Husvik ved Hermelinveien", vedtatt 29.03.1995 med planID 53010. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:
https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 17.04.1890, dagboknr. 900084. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
Seksjonering, tinglyst 11.11.2025, dagboknr. 1379940.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Dag Robert Nesset.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Husvikveien 191 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 25, snr. 2 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 1/2.

Vårt oppdragsnummer er 28260202.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,85 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke /
+47 90 05 54 88 / eb@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
05.06.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Husvikveien 191 B, 3124 TØNSBERG

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Husvikveien 191 B	Husvikveien 191 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

12.06.2013

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nesset, Dag Robert

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad. Alle våtrom er nye.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Heen Bygg AS. Thorsen & Marcussen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Huset er nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Heen Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Huset er nytt

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
ISOmur

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Huset er nytt. alt elektrisk er nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Åsgården Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Huset er nytt. komplett nytt røranlegg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsen og Marcussen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Huset er nytt. nytt ventilasjonsanlegg og varmeanlegg med
bergvarme

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsen & Marcussen AS, Heen Bygg AS

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Brukstillatelse er ikke gitt. Mangler oppmåling av grense. Rekvisisjon for dette er sendt kommunen. Så skal være klart innen overtakelse. Ferdigattest kommer ikke før nabobusa er ferdig bygget

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold
Nabobus er under oppføring.

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

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

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77681767

Egenerklæringsskjema

Name: Dag Robert Nesset
Date: 2026-05-19

Identification
Dag Robert Nesset

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Dag Robert Nesset	19/05-2026 10:31:04	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Enebolig
Husvikveien 191B, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13136-1683 **Eiendomsverdi ref nr:** QC5305

Autorisert foretak: Byggmester / Takstmann Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/takstmann Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tetteisjkt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassseng 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Husvikveien 191B, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 25
3905 TØNSBERG

Byggmester / Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2025 beliggende i Husvikveien 191 B Tønsberg kommune. Boligen ligger i ett etablert boligområde. Boligen er nyoppført og over 3 plan. Det er balansert ventilasjonsanlegg, vannbåren gulvvarme, flislagte bad i underetasje og 2.etasje. Det er integrert garasje med el- bil lader.
Det vises for øvrig til tilstandsrapport med beskrivelser og tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål. Snøfangere på begge sider.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Skjult konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type sidehengslet og fastkarm
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass.
Balkong oppført i tre i 1.etasje og 2. etasje. Underliggende gulv av banemembran. Rekkverk av glass
Utvendig steintrapp og støpt trapp til inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller av en trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger ved ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
Boligen har isolert stålpipe. Vedovn.
Underetasje/rom under terreng har plater på vegger. Gulvet er av betong og fliser. Hulltaking er foretatt i bod inn i vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Vegg er utført med 5 cm glava mineralull mot mur. Det er ikke benyttet diffusjonssperre der det er boret. Det er påvist normale forhold ved hulltaking.
Boligen har lakkert tretrapp. Elk trinn, beiset rekkverk og håndløper.
Innvendig har boligen finërdører.
Garasjerom i underetasje med støpt gulv. Støpte vegger. Malte gipsplater i himling. Isolert leddport i metall med motorstyring.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/teknisk underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025
Bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025
Bad 2.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall til sluk er målt til 25 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter innbygget i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, vannbåren gulvvarme , malte plater på vegger og himling . toalett på vegg, servantskap. balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i røroskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren gulvvarme i alle etasjer og alle rom. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon
El- skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2025.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er på befaringsdagen ikke hardt underlag på terrenget under

Beskrivelse av eiendommen

forstøtningsmur. Ved etablering av hardt underlag på terreng - asfalt, belegningsstein eller lignende på terreng under forstøtningsmur må det etableres rekkverk/sikring da avstand fra topp forstøtningsmur til terreng er over 0,5 meter.
(TEK-17: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges)
Oppartbeidet tomt
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

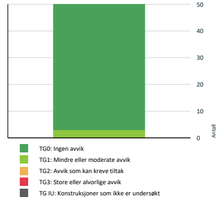
Enebolig

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

Det foreligger prosjekterte tegninger datert 08.07.2024. oversendt fra oppdragsgiver.
Avvik på tegninger underetasje: Inntegnet teknisk rom er innredet bad. Vaskerom og bod har byttet plass i forhold til tegninger. Det er vindu i bod, ikke vaskerom. Takstmann har så langt ikke undersøkt godkjente byggningstegninger i kommunens arkiv. Brukes boden med vindu til rom for varig opphold- stue eller soverom må rommet søkes bruksendret til Tønsberg kommune til bruk rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt.
Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leilegheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål. Snøfangere på begge sider.

TG 0 Veggkonstruksjon

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Skjult konstruksjon.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass av type sidehengslet og fastkarm

TG 0 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 3 - lags glass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i tre i 1.etasje og 2. etasje. Underliggende gulv av banemembran- ukjent type. Rekkverk av glass.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig steintrapp og støpt trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Beskrivelse
Byggnt er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon forelligger ved ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

TG 0 Pipe og ildsted

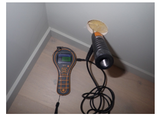
Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe. Vedovn.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Underetasje/rom under terreng har plater på vegger. Gulvet er av betong og fliser. . Hulltaking er foretatt i bod inn i vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold. Vegg er utforet med 5 cm glava mineralull mot mur. Det er ikke benyttet diffusjonssperre der det er boret. Det er påvist normale forhold ved hulltaking.

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp. Ek trinn, beiset rekkverk og håndløper.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen finérdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garasjerom i underetasje med støpt gulv. Støpte vegger. Malte gipsplater i himling. Isolert leddport i metall med motorstyring.

Det er påvist mindre fall på garasjegulv enn det som er anbefalt. Det er målt ca. 5 mm på venstre side og ca. 3 mm. på høyre side sett innover.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall til sluk er målt til 25 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er helt nytt og ikke vært i bruk. Dokumentasjon: kontrollerklæring med sluttrapport fra Vedvik taksering datert 13.11.2025

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter innbygget i platetopp.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med fliser på gulv, vannbåren gulvvarme , malte plater på vegger og himling . toalett på vegg, servantskap. balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert fjernvarme. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse
Vannbåren gulvvarme i alle etasjer og alle rom. Selve anlegget er ikke undersøkt eller vurdert. Vurdert ut fra at anlegget er nytt. Eier har dokumentasjon

TG 0 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 elitilsyn) eller registrert elektroinviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
El- skap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Eier har fremlagt samsvarserklæring datert 08.06.2025

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TO 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

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

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

Beskrivelse
Enkle røyk og brannvarslere. Slokkeapparat 6 kg. pulver fra 2025

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei **Det mangler røyk og brannvarsling på beforingsdagen.**

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei **Det må monteres røyk og brannvarsling samt etablere slokkeapparat**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell.

TO 0 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2025.

TO 0 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse
Bygningen har betongrunnmur.

TO 1 **Forstøtningsmurer**

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Det er på befaringsdagen 8.12.2025 ikke hardt underlag på terrenget under forstøtningsmur. Ved etablering av hardt underlag på terreng - asfalt, belegningsstein eller lignende på terreng under forstøtningsmur må det etableres rekkverk/sikring da avstand fra topp forstøtningsmur til terreng er over 0,5 meter.
(TEK-17: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges)



TO 0 **Terrengforhold**

Beskrivelse
Opparbeidet tomt

TO 0 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Beskrivelse
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

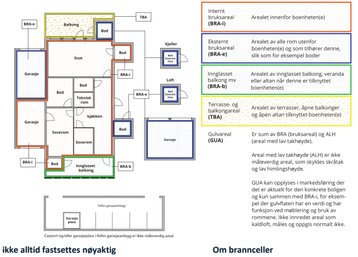
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Interntbruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenhetene(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenhetene(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodet

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhetene(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	97			97	
1.etasje	101			101	48
2.etasje	101			101	9
SUM	**299**				**57**
SUM BRA	**299**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom/teknisk, bod, garasje		
1.etasje	Entré, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken		
2.etasje	Bad, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar
Terrasse- og balkongareal (TBA) : Areal anført for 1.etasje er uteplass av betong på terreng på 39 m2 og balkong på 9 m2. 2.etasje balkong på 9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger prosjekterte tegninger datert 08.07.2024. overstemdt fra oppdragsgiver.
Avvik på tegninger underetasje: Inntegnet teknisk rom er innredet bad. Vaskerom og bod har byttet plass i forhold til tegninger. Det er vindu i bod, ikke vaskerom. Takstmann har så langt ikke undersøkt godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Brukes boden med vindu til rom for varig opphold- stue eller soverom må rommet søkes bruksendret til Tønsberg kommune til bruk rom for varig opphold.

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nyoppført 2025.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	248	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Hans Holt	Takstingeniør
	Ove Nesset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	25		0	1052.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Husvikveien 191B

Hjemmelshaver
Dag Robert Nesset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Husvikveien 191 B Tønsberg kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Husvikveien

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Felleseiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	31.12.2025	
3	31.12.2025	
4	31.12.2025	
5	01.06.2026	Rapport er oppdatert 1.6.2026 med egenerklæringsskjema datert 19.05.2026 som gjennomgått. Dette fordi eier har valgt eierskifteforsikringer etter takstmannens befaring i 2025.
6	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

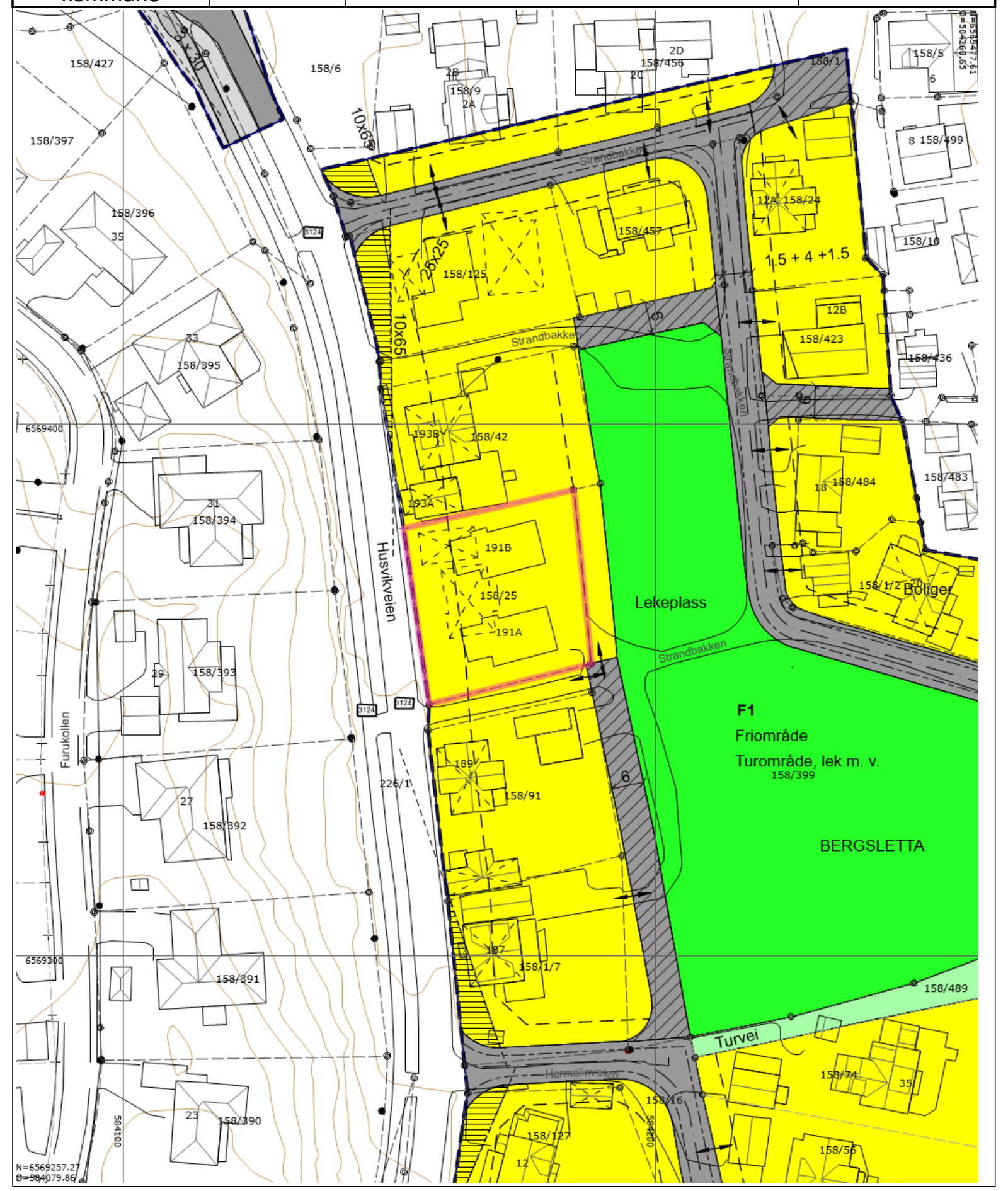
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QC5305

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:				
	Annen info:	Del av Husvik ved Hermelinveien			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Turveg	Annet friområde	Felles avkjørsel
Høydekurve		

Bestemmelser for Reguleringsplan for Del av Husvik ved Hermelinveien, planid 3803 53010

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området regulres til følgende formål:

1. Byggeområde
2. Friområder
3. Fellesområde
4. Trafikkområde

§ 2

Område for boligbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Før videre utbygging innen området kan igangsettes skal det for hver enkelt byggesøknad foreligge situasjonsplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Bygningens plassering, etasjetall, høyder og takform
- Tomtegrenser

Gbnr. 158/148, Hermelinveien 9:

- Bebygget areal (%BYA) ikke overskride 20% BYA. Regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet for endring av plan (4.6.2021) skal legges til grunn ved beregening av BYA for eiendommen.
- maks. byggehøyde kote + 25.
- material- og fargebruk være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses
- Ved søknad om rammetillatelse skal det skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares i tråd med gjeldende plankart.
- Byggegrense mot sør er byggegrense mot sjø og gjelder alle tiltak jf. pbl. § 1.6.
- Mot øst, nord og vest gjelder avstandsbestemmelser i til enhver tid gjeldende lovverk, på vedtakstidspunktet lov 27.juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

§ 3

Friområde F1 og F2

Friområde F1 og F2 skal nyttes til park/lek og bading.

I friområdene F1 og F2 kan det oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barn lek kan det anlegges lekeapparater m.v, samt oppføres mindre bygg. Innenfor områdene F1 og F2 kan det anegges tursti etter den linjeføring som er vist på plankartet. De oppførte bygg må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

Innenfor område F2 kan det tillates noe utfylling eller anleggelse av et mindre bryggeanlegg som vist på plankartet.

Innenfor områdene F1 og F2 skal eksisterende vegetasjon og terrengdrag bevares i størst mulig grad.

Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei.

§ 4

Hensynssoner 540

For eiendommen gbnr. 158/148: Innenfor område avsatt til hensynssone grønnstruktur (H540_1 – H540_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Stadfestet 29.3.1995

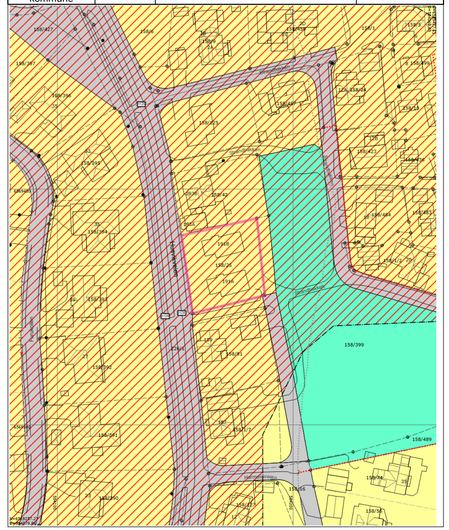
Endring vedtatt UBP i møte 4.6.2021, sak 119/21

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



13.05.2026 12:02:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummermedfnr.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

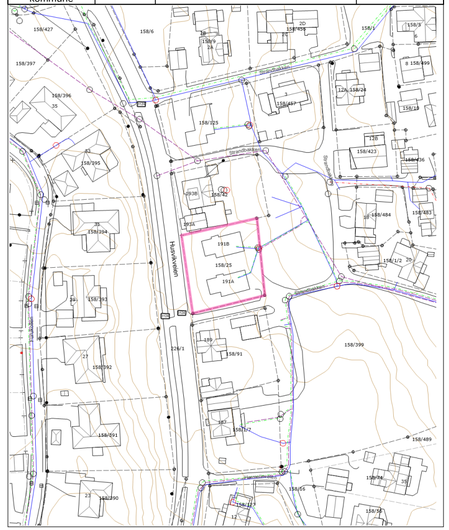
13.05.2026 12:02:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:				
Annen info:				

Målestokk 1:1000



13.05.2026 12:00:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kran
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummermedfnr.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .

13.05.2026 12:00:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Løpenummer for forretning: 67487959
Kvittering: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksrettelse-Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 971358548 — Navn: TØNSBERG KOMMUNE — Adresse: Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 030478 — Navn: NESSET, DAG ROBERT — Bruksenhet: — Adresse: Fjordgatveien 14, 0575 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Snr
3905	158	253	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905	158	25	0	1
3905	158	25	0	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

Doknr: 1379940 Tinglyst: 11.11.2025
STATENS KARTVERK

07.11.2025 13:27

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG	Pb 2410, 3104 Tbg	BRNES

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Sivilarkitekt Nils-Jacob Lugg AS	979921020	sivilarkitekt@lugg.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Jarlsveien 55 B	3124	Tønsberg	+47 92884889

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	Tønsberg	158	25	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
030478[redacted]	Dag Robert Nesset	1/1

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

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

Lnr	Forr.mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	Forr.mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	Forr.mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	Forr.mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere		2		Nevner:		2													

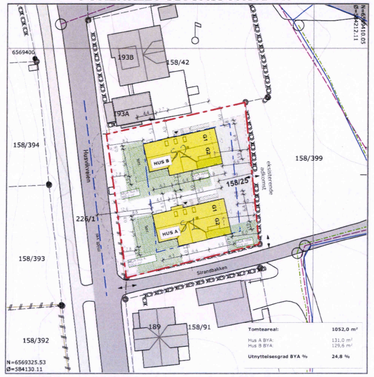
Dato	Innsenderens underskrift
19.10.25	Nils-J. Lugg

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

Side 1 av 4

EIENDOMMEN ER FELLES

FORENKLET SITUASJONSKART



Tomteareal: 1052,0 m²
Hus A BYA: 131,0 m² / 12,5 %
Hus B BYA: 129,6 m² / 12,3 %
Utnyttelsesgrad BYA %: 24,8 %

©TØNSBERG KOMMUNE
Dato: 13/7-2022
Adresse: Husvikveien 191A
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/25/0/0
UTM32 Eurefl89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avlagt fellesledning
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N
Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

0 10 20 30 40 50m

Prosjekterende: BJH-Arkitekter AS	Prosjekt: To eneboliger - RS-3	Fase: Rammesøknad	Dato oppdatert: 2022.09.08	Gnr./Bnr.: 158/25	Mål: 1:500
Adresse: Husvikveien 191A, Tønsberg	Prosjektnr.: 2018-14	Tegning: Situasjonsplan - planlagt			Tegningsnr.: A10-2



Prosjekterende: BJH-Arkitekter AS	Prosjekt: To eneboliger - RS-3	Fase: Rammesøknad	Dato oppdatert: 2022.09.08	Gnr./Bnr.: 158/25	Mål: 1:100
Adresse: Husvikveien 191A, Tønsberg	Prosjektnr.: 2018-14	Tegning: Plan U. Etasje			Tegningsnr.: A20-1



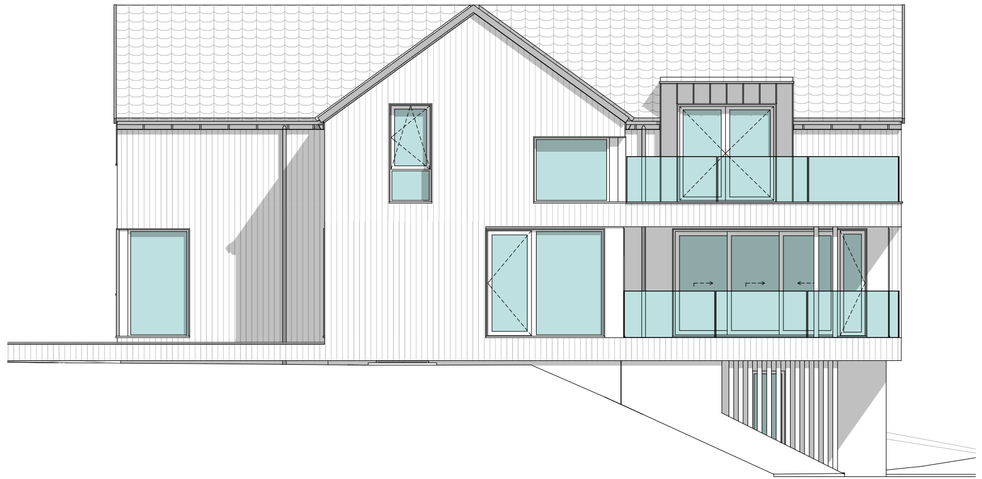
BJH ARK

Prosjektansvarlig: BJH-Arkitekter AS
Prosjekt: To enebolliger - RS-3
Adresse: Husvikveien 191A, Tønsberg
Dato: Rammesøknad
Dato opprettet: 2022.09.08
Gnr./Bnr.: 158/25
Mål: 1:100
Prosjektnr.: 2018-14
Tegning: Plan 1. Etasje
Tegningsnr.: A20-2



BJH ARK

Prosjektansvarlig: BJH-Arkitekter AS
Prosjekt: To enebolliger - RS-3
Adresse: Husvikveien 191A, Tønsberg
Dato: Rammesøknad
Dato opprettet: 2022.09.08
Gnr./Bnr.: 158/25
Mål: 1:100
Prosjektnr.: 2018-14
Tegning: Plan 2. Etasje
Tegningsnr.: A20-3



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BJH ARK

Prosjektansvarlig:
BJH-Arkitekter AS
mob. 90660482
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

Prosjekt: To enebolliger V-0.7E PRO
Adresse: Husvikveien 191A, Tønsberg

Fase: Produksjon
Dato opprettet: 2024.07.08
Gnr./Bnr.: 158/25
Mål: 1:50
Prosjektnr.: 2018-14
Tegning: Fasade Syd
Tegningsnr.: A20-003-



Rev	Ver	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660462
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO

Adresse:
Husvikveien 191A, Tønsberg

Fase.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål
Produksjon	**2024.07.08**	**158/25**	**1:50**

Prosjektnr.	Tegning:	Tegningsnr.
2018-14	**Fasade Øst**	**A20-003-**



Rev	Ver	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

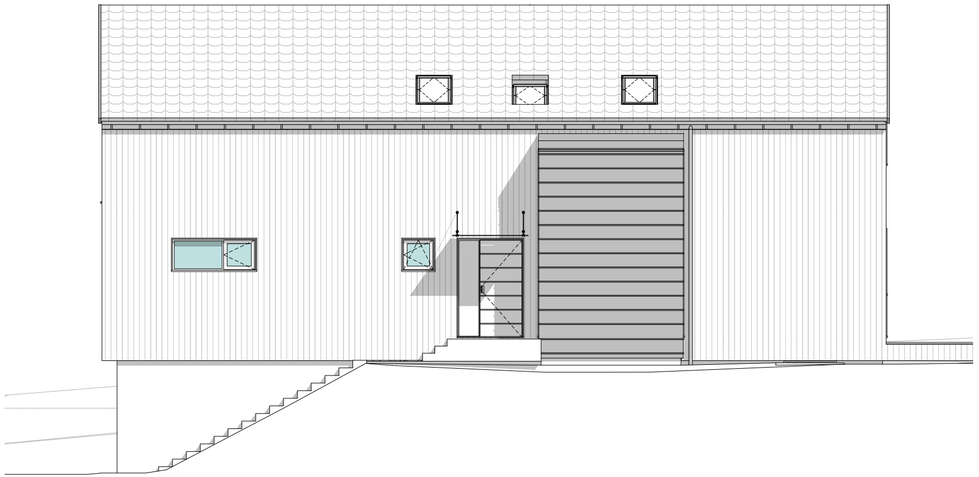
Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660462
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO

Adresse:
Husvikveien 191A, Tønsberg

Fase.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål
Produksjon	**2024.07.08**	**158/25**	**1:50**

Prosjektnr.	Tegning:	Tegningsnr.
2018-14	**Fasade Vest**	**A20-003-**



Rev.	Ver.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

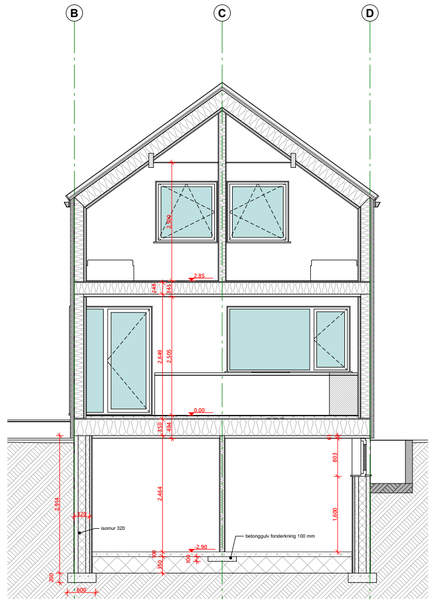
Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660462
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO

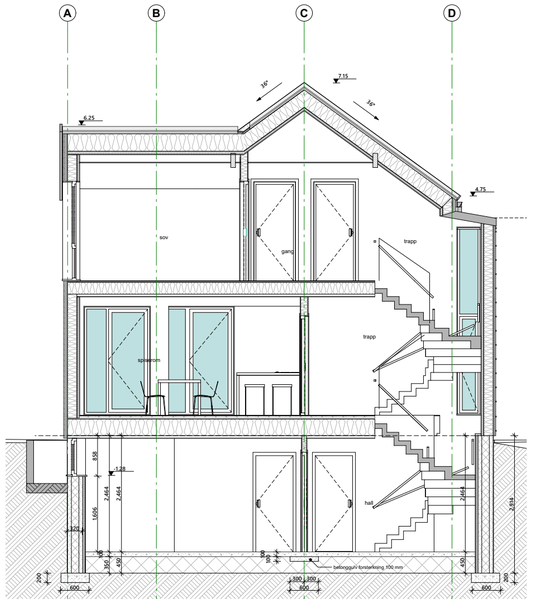
Adresse:
Husvikveien 191A, Tensberg

Fase.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål
Produksjon	**2024.07.08**	**158/25**	**1:50**

Prosjektnr.: **2018-14**
Tegning: **Fasade Nord**
Tegningsnr.: **A20-003-**



1:50 C



1:50 D

Rev.	Ver.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

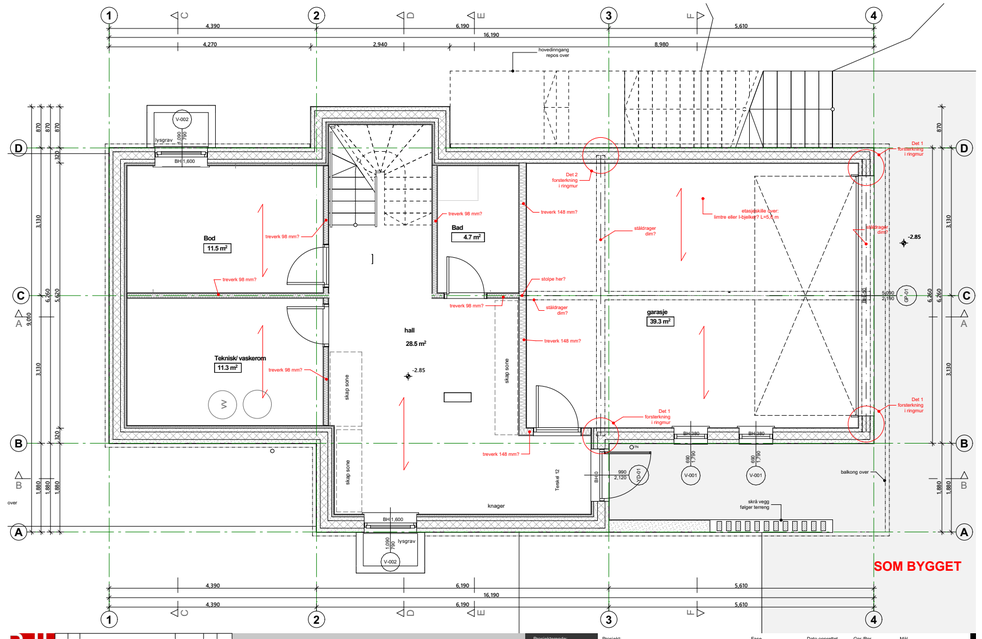
Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660462
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

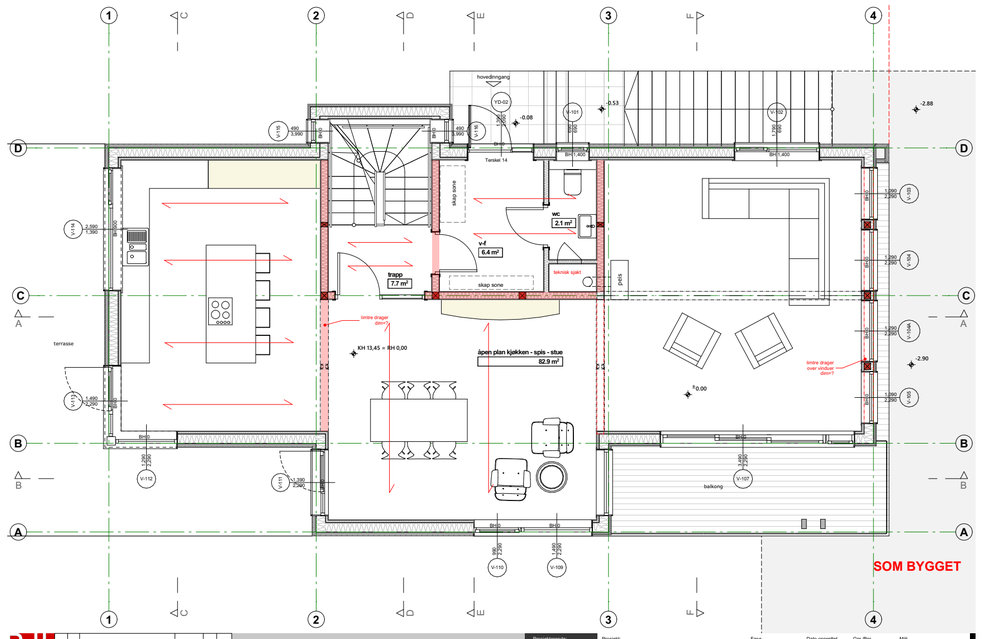
Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO

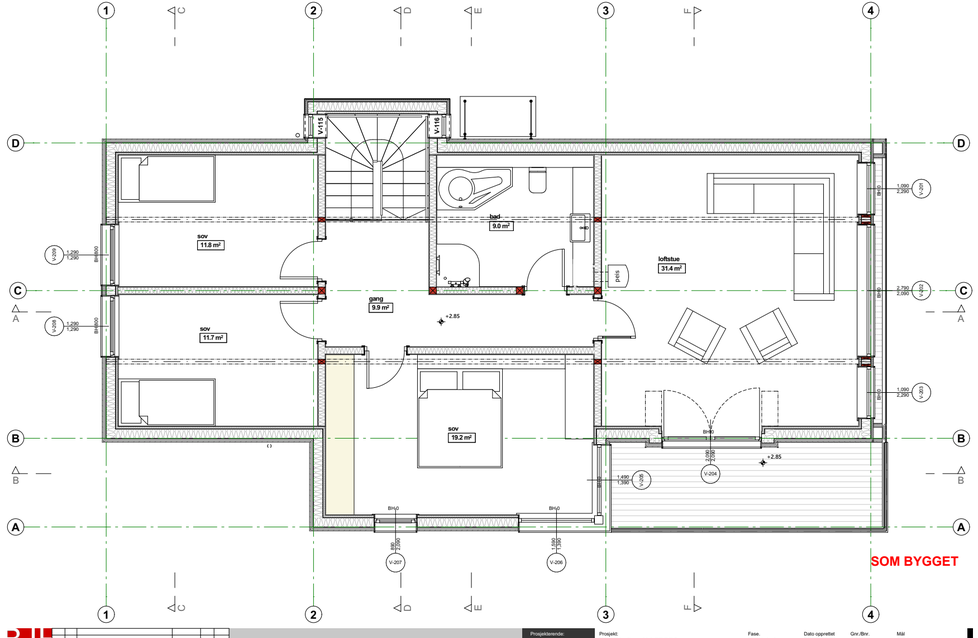
Adresse:
Husvikveien 191A, Tensberg

Fase.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål
Produksjon	**2024.07.08**	**158/25**	**1:50**

Prosjektnr.: **2018-14**
Tegning: **Snitt C, D**
Tegningsnr.: **A30-103**


hovedinngang
repos over
Bod
11.5 m²
Bad
4.7 m²
hall
28.5 m²
Teknisk/ vaskerom
11.3 m²
garasje
39.3 m²
trevirk 98 mm?
trevirk 148 mm?
stålbjelke over
Det 1 forsterkning i ringmur
Det 2 forsterkning i ringmur
stålbjelke over?
stolpe her?
skap sone
knagar
Trinn 12
balkong over
skrå vegg følger terreng
SOM BYGGET
Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660402
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com
Prosjekt:
To eneboliger V-0.7B PRO
Adresse:
Husvikveien 191A, Tensberg
Fase:
Produksjon
Dato opprettet:
2026.05.05
Gnr./Bnr.:
158/25
Mål:
1:50
Prosjektnr.:
2018-14
Tegning:
Plan U. Etasje
Tegningsnr.:
A22-101


hovedinngang
Teinkel 14
wc
2.1 m²
trapp
7.7 m²
skap sone
teknisk sjakt
åpen plan kjekken - spis - stue
82.9 m²
KH 13,45 = RH 0,00
innfelte drager over
innfelte drager
terrasse
balkong
SOM BYGGET
Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660402
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com
Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO
Adresse:
Husvikveien 191A, Tensberg
Fase:
Produksjon
Dato opprettet:
2026.05.05
Gnr./Bnr.:
158/25
Mål:
1:50
Prosjektnr.:
2018-14
Tegning:
Plan 1. Etasje
Tegningsnr.:
A22-103



Rev.	Rf.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Prosjektansvarlig:
BjH-Arkitekter AS
mob: 90660402
post@bjh-arkitekt.com
www.bjh-arkitekt.com

Prosjekt:
To eneboliger V-0.7E PRO

Adresse:
Husvikveien 191A, Tensberg

Fase.	Dato opprettet	Grv./Bnr.	Mål
Produksjon	**2026.05.05**	**158/25**	**1:50**

Prosjektnr.	Tegning:	Tegningsnr:
2018-14	**Plan 2. Etasje**	**A22-104**

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260202
Adresse: Husvikveien 191 B, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 158, BNR 25, snr 2 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no