Hermelinveien 12

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Hermelinveien 12

38

Beliggenhet

48

Eiendommen

57

Tekniske dokumenter

Hermelinveien 12

Prisantydning	9 725 000
Omkostninger	267 200
Totalpris	9 992 200

Bruksareal	237,0 m²
BRA-I	170,0 m²
BRA-E	67,0 m²
TBA	102,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	969 m²
Byggeår	1910

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Hermelinveien 12

Betydelig oppgradert og innholdsrik bolig på attraktive Husvik – kr 17 000,- i leieinntekter per mnd. – takterrasse med sjøutsikt – anneks og dobbel garasje!

Velkommen til Hermelinveien 12! En innholdsrik og betydelig oppgradert eiendom med attraktiv beliggenhet på populære Husvik, med kort vei til sjøen, Klopp badestrand og Husvik skole. Her får du en klassisk bolig med gode bokvaliteter, flotte uteplasser og en separat utleiedel med leieinntekter på kr 17 000,- per måned.

Eiendommen ble vesentlig utvidet i 2016 med tilbygg bestående av leilighet, dobbel garasje og en flott takterrasse med sjøutsikt. Garasjen har elektrisk port og elbillader. I tillegg finnes et innredet anneks med hems som gir ekstra bruksmuligheter.

Boligen har gjennomgått en rekke moderniseringer, blant annet med nye vinduer, ytterdører, gulv og oppgradert bad. Kjelleren ble innvendig kledd i 2019.

De senere årene er det investert betydelig i både bygninger og uteområder. I 2024 fikk samtlige bygg ny taktekking, takrenner og nedløp, samt utvendig maling. En stor, sørvestvendt vinkelterrasse på bakkeplan gir rikelig plass til både spisegruppe og loungemøbler. I 2026 er det etablert en ny, innbydende pergola på støpt plate, som skaper en ekstra hyggelig uteplass. Det er også montert nytt gjerde langs vei og gårdsplass samt ny pipehatt.

En særdeles innholdsrik eiendom med gode leieinntekter, gjennomførte uteområder, sjøutsikt og mange attraktive kvaliteter – i et ettertraktet boligområde på Husvik!












































SAMSUNG










LIVERPOOL
FOOTBALL CLUB
EST. 1892











Beliggenhet

Hermelinveien 12 har en særdeles attraktiv beliggenhet i et av Tønsbergs mest ettertraktede boligområder. Her bor man i rolige og veletablerte omgivelser, med kort vei til sjøen, flotte rekreasjonsområder og den populære stranden på Klopp.

Nærheten til sjøen er en av områdets store kvaliteter. Klopp byr på herlige bademuligheter, svaberg og flotte omgivelser for både avslapning og sommerlige aktiviteter. Nærområdet innbyr også til hyggelige spaserturer og fine naturopplevelser året rundt.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv, med kort vei til Husvik skole og gode muligheter for lek og fritidsaktiviteter i nærområdet. Samtidig er det praktisk avstand til Tønsberg sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Her får man en sjelden fin kombinasjon av nærhet til sjø og strand, et attraktivt og barnevennlig bomiljø og en enkel hverdag – en beliggenhet hvor hele familien kan trives!

Hermelinveien 12

Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Husvik skole Linje 115	7 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	6 min 3.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	8 min 4.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min 6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 6.7 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

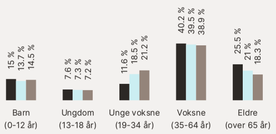
Sitat fra en lokalkjent

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	18 min 1.6 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 52 barn	21 min 1.9 km
Råelåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	12 min 1.1 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 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	2 min 0.1 km
Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Fitnesspoint Jarlsø	12 min
PDL Center Tønsberg	21 min

Boligmasse



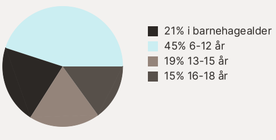
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

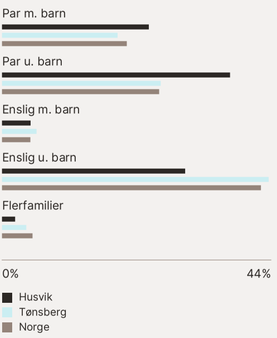
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	5 min
Boots apotek Tolvsrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



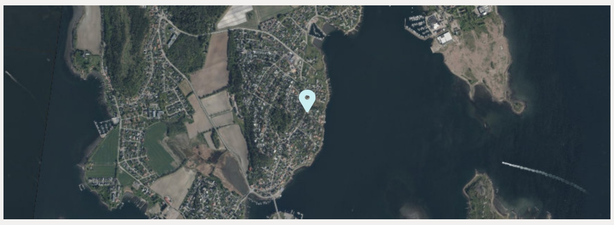
Familiesammensetning

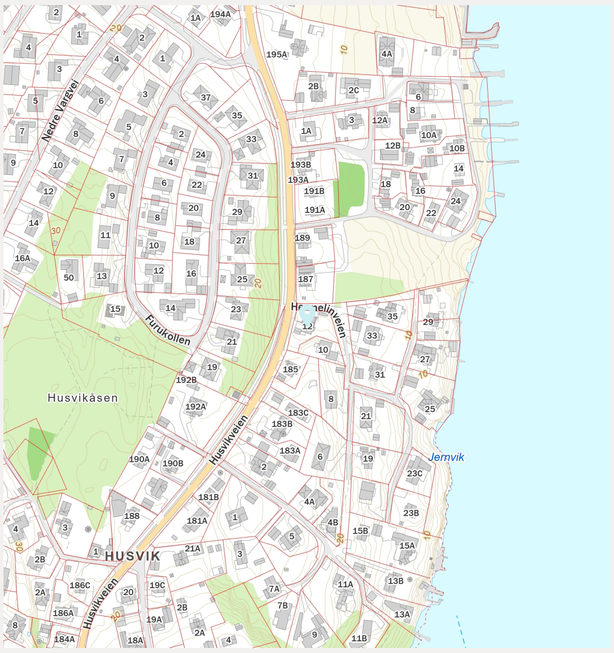


Sivilstand

		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





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





Innhold

Kjeller med garasje.
1. etasje med entré, hall med trapp, kjøkken, stue, toalettrom, og hybel med entré, bad, kjøkken, stue og to soverom (det ene soverommet er ikke omsøkt og godkjent).
2. etasje med hall med trapp, bad, 3 soverom og garderobe.

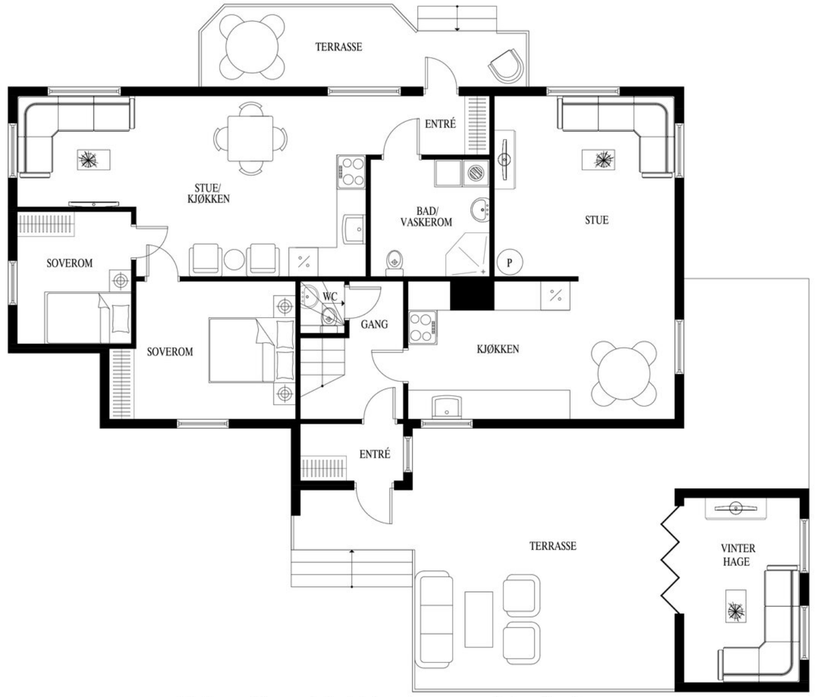
Frittstående uthus og anneks.

BRA 237,0 m²

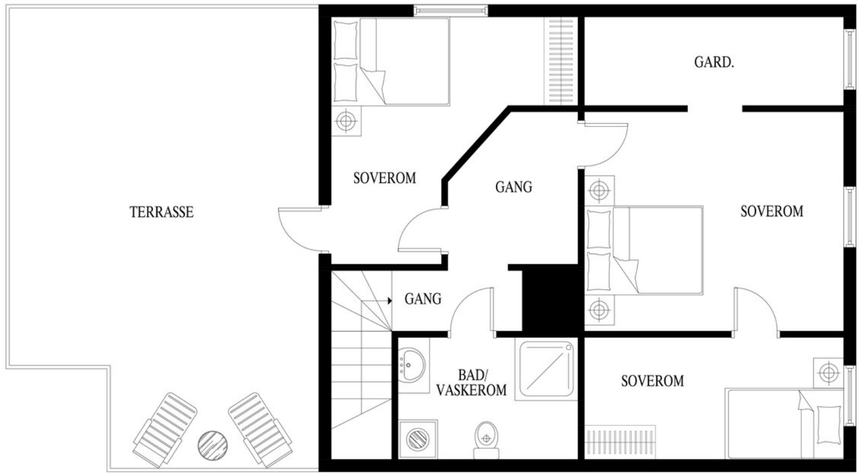
BRA-I 170,0 m²

BRA-E 67,0 m²

TBA 102,0 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: 237,0 m²

- BRA-i: 170,0 m²
- BRA-e: 67,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 102,0 m²

Kjeller:
BRA-e: 30 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:
BRA-i: 97 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, kjøkken, stue, toalettrom, og hybel med entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.
TBA: 67 m².

2. etasje:
BRA-i: 60 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, bad, 3 soverom og garderobe.
TBA: 35 m².

Uthus:
BRA-e: 37 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Boder.

Anneks:
BRA-i: 13 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Innredet anneks.

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 22.10.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Parkering i dobbel garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt. Det er godt med parkeringsmuligheter på eiendommen.

Byggemåte
Eiendommen består av en enebolig fra 1910 med sammenbygd garasje, takterrasse og terrasse på terreng. I tillegg er det et eldre uthus og et frittliggende anneks innredet for opphold. Boligen er oppgradert i flere omganger. Blant de større tiltakene er nytt bad i 2. etasje i 2011, nye vinduer i 2014 og nye ytterdører og tilbygg med garasje og takterrasse i 2016. I 2024 ble taktekking, takrenner og nedløp på alle bygg skiftet. Samme år ble byggene malt og terrassen mot sørvest fornyet. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler. Det er registrert forhold som krever oppfølging, blant annet lokal råteskade i en gavlsperre, skjevheter i etasjeskiller og forhøyede fuktverdier ved en kjellervegg. Tilstand og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Utvendig
Boligen har grunnmurer av støpt betong og støpt gulv på grunn i kjelleren. Garasjetilbygget har grunnmur av Thermomur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Ytterveggene i den opprinnelige delen er oppført i stående plank og er etterisolert med vindsperre og stående, malt trekledning. Tilbyggsdelen har bindingsverkskonstruksjon med vindsperre og stående trekledning. Taket er utført som sperretak med rupanel, diffusjonsåpent undertak og betongtakstein. Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt er av metall. Vinduene har malte trerammer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er malte tredører, og balkongdøren har 2-lags isolerglass. Garasjen har isolert aluminiumsport. Takterrassen er tekket med PVC-folie og har tette rekkverksvegger med liggende/stående trekledning. Terrassen på terreng er utført i tre med rekkverksvegger av liggende trespiler. Utvendige trapper er utført i tre med trerekkverk.

Innvendig
Hoveddel: Gulvene har laminat og fliser. Veggene har trepanel og plater med tapet eller strie. Himlingene består av malte himlingsplater, sparklet og malt gips, malt strie og malt trepanel. Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong. Innvendige dører består av profilerte, malte heltredører, profilerte lettdører og en slett dør med glassfelt. Boligen har mursteinspipe med innvendig røykrør og peisovn i stuen.

Leilighet: Gulv av laminat, vegger av malte panelplater og malt trepanel i himling.

Våtrom
Hoveddel: Badet i 2. etasje har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himling av sparklet og malt gips. Rommet har plastsluk, vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med toppmontert servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte.

Leilighet: Bad med flislagt gulv/vegger og malt/sparklet gips i himling. Badet i leiligheten er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Hoveddel: Kjøkkeninnredningen har profilerte, malte fronter og benkeplater av granitt. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum av kompositt og kjøl-fryseskap. Kjøkkenventilatoren har avtrekk gjennom yttervegg.

Leilighet: Kjøkkeninnredningen har profilerte, malte fronter og benkeplater av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og vannstoppersystem.

Spesialrom
Toalettrommet ligger under trappen i 1. etasje og har flislagt gulv og malte plater på veggene. Undersiden av trappen danner himlingen. Rommet har toalett, servant og ventil i ytterveggen.

Tekniske installasjoner
Vannledningene består av kobberrør og rør-i-rør-system, med vannfordelingen montert synlig i kjeller himling. Avløpsrørene er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i ytterveggene, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Hoveddelen har en CTC-varmtvannsbereder på 192 liter. Leiligheten har separat varmtvannsbereder på 200 liter. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Hoveddelen har varmekabler på badet og i gangen i 1. etasje. Badet i leiligheten har varmekabler i gulvet.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad - leilighet > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad - leilighet > Overflater gulv.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - leilighet > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - leilighet > Avtrekk.

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

- Det er ikke montert snøfangere på taket etter omtekkingen i 2024.
- Terrasse øst: rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet mot fall. Rekkverket bør forhøyes for å oppnå tilfredsstillende fallsikring.
- Trappen har lavt rekkverk, store åpninger i rekkverket og mangler håndløper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Fliser og varmekabler. Utført i 2019 av faglært ved Muremester Raymond Jensen.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Utført i 2024 av faglært ved Byggmester Per Arvid Jensen AS.
- Er det utført arbeid med drenering: Forsikringssak da det var frostskader på vannledninger inn til nabohuset i Hermelinveien 10. Utført i 2017 av faglært.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Utført i 2016 av faglært ved Byggmester Per Arvid Jensen AS.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Utført i 2016 av faglært.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Fjernet ovn og murt igjen i 2. etasje. Utført i 2019.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Mus og rotter under fornyelse av gulv og grunnmur i kjeller. Dette er nå rettet opp i da hele steinmuren har fått nystøpt krone. Utført i 2019 av Muremester Raymond Jensen AS.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Leilighet og kledning, isolasjon og vinduer, tak og takstein. Utført i 2016 av faglært ved Byggmester Per Arvid Jensen AS.
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Gror "bambusugress" i skråningen mot øst. Dette holdes lett nede ved kantklipper.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 28.10.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 969,00 kvm.
Det gjøres oppmerksom på at deler av uthus mot nord ligger delvis utenfor eiendomsgrensen.

Pent opparbeidet og innbydende tomt med asfaltert gårdsplass som gir gode parkeringsmuligheter, samt gjerde mot veien. Eiendommen har fine plenarealer og flere attraktive uteplasser med gode solforhold og flott utsikt. Den romslige vinkelterrassen gir god plass til både utemøbler og sosiale sammenkomster, mens en ny pergola på støpt plate skaper en lun og hyggelig uteplass. Her ligger alt til rette for å nyte solrike dager og lange sommerkvelder i trivelige omgivelser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i forbindelse med oppføring av boligen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Tønsberg kommune opplyser at det ikke finnes dokumentasjon vedr. oppføring av boligen - verken byggeår, tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 17.08.2009. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent vedtak for tilbygg med hybeldel samt riving av uthus, datert 09.09.2016. I henhold til vedtaket skulle det være innhentet midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltaket. Det er ikke dokumentert at slik tillatelse eller attest er utstedt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til forholdet.

Det foreligger ikke godkjente tegninger fra opprinnelig byggeår (1910), og megler kan derfor ikke bekrefte hvilke rom i den opprinnelige delen av boligen som er godkjent for sitt nåværende bruk. For påbygget fra 2016 foreligger det byggemeldte og godkjente tegninger. Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom, benyttes i dag som soverom. Dersom rommet skal benyttes som soverom, må det omsøkes bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er uklart om rommet oppfyller gjeldende tekniske krav for godkjenning til varig opphold, herunder krav til blant annet rømningsveier og dagslys.

Kjøper må selv bære risikoen og kostnadene ved en eventuell søknadsprosess samt eventuelle nødvendige tiltak for å oppnå slik godkjenning.

Det foreligger ikke byggemeldte eller godkjente tegninger for annekset. Oppføring av anneks som benyttes til varig opphold er som hovedregel søknadspliktig. Det er ikke kjent om tiltaket påvirker eiendommens samlede bebygde areal (BYA). Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til dette forholdet.

Adgang til utleie
Selger opplyser at hybel p.t. er utleid for kr 17.000,- pr mnd.

Oppvarming / energiforbruk
Hoveddelen har varmekabler på badet og i gangen i 1. etasje. Badet i leiligheten har varmekabler i gulvet. Peisovn i stue.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 30 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.09.2019. Siste feiebesøk ble utført 19.12.2022. Det ble varslet nytt tilsyn i 2025 og 2026, men ingen var til stede og tilsynene ble ikke gjennomført. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet i 2019:

- Stålskorstein mangler stabilitet i toppen.
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 9 725 000,-

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

243 120,00,- (Dokumentavgift)
22 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 992 200,- 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. 21 512,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox, utgjør ca. kr. 1 500,- pr. mnd.
Årlig betaling for brøyting og vedlikehold av vei.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 420 204,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 680 815,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig er og frisiktsone 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 har adkomst fra privat vei. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme kostnader i forbindelse med brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og spillvannsledninger over eiendommen.

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

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.06.1967, dagboknr. 502273, gjelder: GBNR. 158/127 gir eiendommen GBNR. 158/16, tomt 24, tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense.

Erklæring/avtale, tinglyst 16.03.1993, dagboknr. 2868, gjelder: Eiendommene GBNR. 158/1/1 og 158/127 og 163 gir rett til at brukere av Hermelinveien kan benytte nevnte eiendommer til opplag for snø som brøytes på Hermelinveien.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 15.08.2012, dagboknr. 659681, gjelder: Eiendommen GBNR. 158/487 gis rett til anlegg, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen GBNR. 158/127 frem til offentlige ledninger vest for eiendommen i Husvikveien.

Rettighet på eiendommen GBNR. 158/16 og 498 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 05.06.1934, dagboknr. 900454, gjelder: Rett for GBNR. 158/127 til å bruke veien mot nord (Hermelinveien) som adkomst.

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.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken samt el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lysekrone i stue og i gang nede.

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 (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Knut Morten Firing.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Hermelinveien 12.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 127 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260372.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,90 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 150 955,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 4 845,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 155 800,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
29.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Hermelinveien 12, 3124 TØNSBERG 21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hermelinveien 12	Hermelinveien 12	

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?

2026 31/7 Del av arveoppgjøret

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bod her siden (ført) 2012
Min mor kjøpte Hermelinveien i 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Firing. Knut Morten

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**
2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Fliser og vannskjøtter murermester Raymond Jensen

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Raymond Jensen

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**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Per Arvid Jensen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Per Arvid Jensen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

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

☒ Ja ☐ Nei

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**
2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Husker ikke Forsikringen sak da det var frost tidlig på vinteren inn til nabohuset i Hermelinveien 10

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

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**
2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Ble gjort gjennom Byggmester Per Arvid Jensen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Per Arvid Jensen

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**
2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Kosmme og forvikning hos nabo Hermelinveien 10

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Fjernet ovn og murt igjen i andreetasjen
2019

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus og rotter under fornyelse av gulv og grunnmur i kjeller dette er nå rettet opp i da hele store Steins museen har fått ny stopt krone er 2019 utført av snikmester Raymond Jensen

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

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2016

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Utført av meg selv

Side 5

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Leilighet og kledning,isolasjon og vinduer Tak og takstein 2024

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Per Arvid Jensen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadsplikting

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Grov -bombussgress i skråningen mot øst
Dette holdes lett nede ved kunlklipper

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellesskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 6

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 12918817

Side 7

Egenerklæringsskjema

Name: Knut Morten Firing

Date: 2026-10-21

Identification: bankID Knut Morten Firing

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hermelinveien 12, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21239-1091 **Eiendomsverdi ref nr:** PC1262

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solheim

Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene runnt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takstts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån.
Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202

Norsk takst

Medlem av
NITO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke heller boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • bærere slik som hvitevarer • utendørs svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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).

© Norsk takst 2026

Tilstandsrapporten, inkludert maler, standardtekstene fra Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsdataet informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Norsk takst og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporten, maler, standardtekster i dataanvendelsesformål som i utstrekt og annen anskaffelse elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av dataforbindelsesmål, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller Norsk takst. Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det form.Utsjenig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig fra 1910 med sammenbygd garasje, takterrasse og terrasse på terreng.
I tillegg er det et eldre uthus og et frittliggende anneks innredet for opphold.
Boligen er oppgradert i flere omganger.
Blant de større tiltakene er nytt bad i 2. etasje i 2011, nye vinduer i 2014 og nye ytterdører og tilbygg med garasje og takterrasse i 2016.
I 2024 ble taktekking, takrenner og nedløp på alle bygg skiftet.
Samme år ble byggene malt og terrassen mot sørvest fornyet.
Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler.
Det er registrert forhold som krever oppfølging, blant annet lokal råteskade i en gavlvegg, skjevheter i etasjeskiller og forhøyede fuktverdier ved en kjellervegg.
Tilstand og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Boligen har grunnmurer av støpt betong og støpt gulv på grunn i kjelleren.
Garasjetilbygget har grunnmur av Thermomur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.
Ytterveggene i den opprinnelige delen er oppført i stående plank og er etterisolert med vindsperre og stående, malt trekledning.
Tilbyggsdelen har bindingsverkskonstruksjon med vindsperre og stående trekledning.
Taket er utført som sperretak med rupanel, diffusjonsåpent undertak og betongtakstein.
Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt er av metall.
Vinduene har malte trerammer med 2-lags isolerglass.
Ytterdørene er malte tredører, og balkongdøren har 2-lags isolerglass. Garasjen har isolert aluminiumsport.
Takterrassen er tekket med PVC-folie og har tette rekkverksvegger med liggende/stående trekledning.
Terrassen på terreng er utført i tre med rekkverksvegger av liggende trespiler. Utvendige trapper er utført i tre med trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Hoveddel:
Gulvene har laminat og fliser. Veggene har trepanel og plater med tapet eller strie.
Himlingene består av malte himlingsplater, sparklet og malt gips, malt strie og malt trepanel.
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Innvendige dører består av profilerte, malte heltredører, profilerte lettdører og en slett dør med glassfelt.
Boligen har mursteinspipe med innvendig røykrør og peisovn i stuen.

Leilighet:
Gulv av laminat, vegger av malte panelplater og malt trepanel i himling.

VÅTROM Gå til side

Hoveddel:
Badet i 2. etasje har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og himling av sparklet og malt gips.
Rommet har plastsluk, vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med toppmontert servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte.

Leilighet:
Bad med flislagt gulv/vegger og malt/sparklet gips i himling.
Badet i leiligheten er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel:
Kjøkkeninnredningen har profilerte, malte fronter og benkeplater av granitt.
Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum av kompositt og kjøl-fryseskap.
Kjøkkenventilatoren har avtrekk gjennom yttervegg.

Leilighet:
Kjøkkeninnredningen har profilerte, malte fronter og benkeplater av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og vannstoppersystem.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger under trappen i 1. etasje og har flislagt gulv og malte plater på veggene.
Undersiden av trappen danner himlingen. Rommet har toalett, servant og ventil i ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene består av kobberrør og rør-i-rør-system, med vannfordelingen montert synlig i kjeller himling.
Avløpsrørene er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i ytterveggene, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Hoveddelen har en CTC-varmtvannsbereder på 192 liter. Leiligheten har separat varmtvannsbereder på 200 liter.
Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse.
Hoveddelen har varmekabler på badet og i gangen i 1. etasje.
Badet i leiligheten har varmekabler i gulvet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er opplyst oppført i 1910, med tilbygg fra 2016.

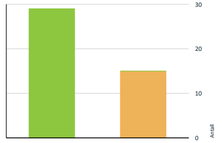
For tilbygget foreligger det godkjent vedtak og tilhørende tegninger.
Dagens planløsning og rombruk i tilbygget samsvarer med tegningene.
Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt.

For den opprinnelige delen av boligen er det ikke fremlagt tegninger som viser godkjent rombruk.
Dagens planløsning og bruk i denne delen er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger.
Ferdigattest for den opprinnelige boligen er heller ikke fremlagt.

På eiendommen står et eldre uthus som benyttes til lagring, og et frittliggende anneks innredet for opphold.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse bygningene.
Det er derfor ikke avklart om annesket er godkjent for den aktuelle bruken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025, med arealberegning etter NS 3940:2023.
Boligen er opprinnelig oppført i 1910 og har gjennomgått flere ombygginger og moderniseringer.
Bygningsdeler og konstruksjoner fra ulike tidsperioder er vurdert ut fra alder, utførelse og tilgjengelige opplysninger.
Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt utover de kontrollene som fremgår av rapporten.
Opplysninger om byggeår, utførte arbeider og tekniske installasjoner er basert på informasjon fra eier og fremlagt dokumentasjon.
Fritliggende uthus og anneks er vurdert ut fra synlige forhold og registrert bruk.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for bygningene, og godkjenningsforholdene er ikke avklart.
Arealene er målt og klassifisert etter NS 3940. Rapporten omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningenes lovlighet eller skjulte tekniske løsninger.
For øvrige begrensninger og forutsetninger vises det til rapportens generelle informasjon og vurderingene under de enkelte bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert lokal råteskade i gavlsperren ved takutstikket.
Skaden strekker seg over ca. 30–40 cm, og treverket er mykt i en dybde på ca. 40–50 mm.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert skjevheter i gulvene ved stikkprøvemålinger. I kjøkken/spisestuedelen i 1. etasje er det målt høydeforskjeller på inntil 25 mm mellom målte punkter og 19 mm over 2 meter. Mellom kjøkken og hall er det registrert en høydeforskjell på over 25 mm mellom rommene. I gangen i 2. etasje er det målt høydeforskjeller på inntil 28 mm mellom målte punkter og 18–19 mm over 2 meter.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ved hulltaking ble det registrert relativ luftfuktighet på 81,8 % i hulrommet bak innvendig kledning.
Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold i undersøkt treverk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjelleren mangler ventiler og mekanisk avtrekk, det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannsberederen har høy alder og er over 20 år gammel.
Forventet brukstid er overskredet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Alder og utførelse på deler av dreneringen og fuktsikringen er ukjent.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet utenfor dusjsonen har ujevnt fall med lokale mottfall og flate partier. Det er sprekk i en flis i dusjen og enkelte fliser utenfor dusjsonen har bom/hullyd.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjiktet er fra 2011 og har redusert forventet gjenværende brukstid som følge av alder.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert mindre svelling i enkelte kanter på kjøkkeninnredningen og listene ved platetoppen.
Lamineringen på skuffefronten under vasken har stedvis løsnet.

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg og mangler mekanisk avtrekk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad - leilighet > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad - leilighet > Overflater gulv Gå til side

Det er målt 21 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist. Membranoppkanten er skjult bak fastmontert feielist, og høydeforskjellen mellom membran ved terskel og sluk kan ikke bekreftes.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - leilighet > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken - leilighet > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert snøfangere på taket etter omtrekkingen i 2024. Gå til side

Terrasse øst: rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet mot fall. Rekkverket bør forhøyes for å oppnå tilfredsstillende fallsikring.

Trappen har lavt rekkverk, store åpninger i rekkverket og mangler håndløper.

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

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny Pipehatt
2026	Modernisering	Ny uteplass med pergola, gjerde langs vei og gårdsplass
2024	Modernisering	Alle bygg malt
2024	Modernisering	Ny terrasse sør/vest
2024	Modernisering	Ny taktekking, takrenner, nedløp alle bygg
2019	Modernisering	Kjeller kledd innvendig
2019	Modernisering	Vedovn i 2 etasje fjernet
2016	Modernisering	Nye ytterdører
2016	Modernisering	Ny asfalt gårdsplass
2016	Modernisering	Tilbygg garasje, leilighet og takterrasse
2014	Modernisering	Nye vinduer
2014	Modernisering	Nytt laminatgulv i begge etasjer
2014	Modernisering	Ny panelhimling 1 etasje
2011	Modernisering	Nytt bad 2 etasje
2009	Modernisering	Rehab pipe, nytt røykrør

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak lagt på rupanel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Beslag på tak ble byttet i 2024, vindusbeslagene ble byttet i 2014 og pipehatten er byttet i 2026.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert snøfangere på taket etter omtekkingen i 2024.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade ved snø- og isras fra taket. Snøfangere må monteres der ras kan treffe områder hvor personer ferdes eller oppholder seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som sperretak med rupanel over taksperrene.
Over rupanelet er det lagt undertaksduk, lekter og takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal råteskade i gavlsperren ved takutstikket.
Skaden strekker seg over ca. 30–40 cm, og treverket er mykt i en dybde på ca. 40–50 mm.

Konsekvens/tiltak
• Råteskaden medfører redusert styrke i treverket og kan utvikle seg videre.
Skadet treverk må utbedres eller skiftes ut. Årsaken til fuktbelastningen må avklares.



TG 5 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene i den eldste delen er oppført i stående plank fra byggeår.
Tilbyggsdelen har bindingsverkskonstruksjon, vindtett og stående kledning fra 2016.
Veggene på den eldre delen er senere etterisolert og har vindsperre og stående, malt trekledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdør og ytterdør til leilighet er malte tredører.
Balkongdører til takterrassen er utført i malt tre med 2-lags isolerglass.
Garasjen har isolert aluminiumsport.
Alle dører-porter ble byttet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Takterrasse bygget med tekket PVC folie, og tette rekkverksvegger med stående kledning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse vest:
Bygget på terreng inntil boligen bygget i 2024, utført med terrassebord av tre på underliggende trekonstruksjon.
Rekkverksvegger rundt terrassen er utført med liggende trespiler, materialer i impregnert treverk.

Terrasse Øst:
Bygget i impregnerte materialer og malt rekkverk av tre, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Terrasse øst: rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet mot fall. Rekkverket bør forhøyes for å oppnå tilfredsstillende fallsikring.

Konsekvens/tiltak
• Lavt rekkverk gir økt risiko for fallskader. Rekkverket bør forhøyes til dagens sikkerhetsnivå.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til terrasse og hovedinngang er utført i impregnert treverk med spilerekkverk.
Trappen til leiligheten er utført i impregnerte materialer og rekkverk av malt tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater ble fornyet med laminat i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - gulv - leilighet

Beskrivelse
Gulvene har overflater av laminat.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har vegger av trepanel og plater med tapet-strie.
Himlingene består av malte himlingsplater, sparklet/malt gips, malt strie og malt trepanel.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - leilighet

Beskrivelse
Leiligheten har vegger med malte panelplater og malt trepanel i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag og kjellerdekke av betong.
Overflater består laminat og fliser.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i gulvene ved stikkprøvemålinger. I kjøkken/spisestuedelen i 1. etasje er det målt høydeforskjeller på inntil 25 mm mellom målte punkter og 19 mm over 2 meter. Mellom kjøkken og hall er det registrert en høydeforskjell på over 25 mm mellom rommene.
I gangen i 2. etasje er det målt høydeforskjeller på inntil 28 mm mellom målte punkter og 18–19 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke brukskomfort og møblering. Oppretting av gulvene kan vurderes ved fremtidig renovering. Årsaken til skjevhetene må avklares før eventuell oppretting.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - leilighet

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.
Overflater består av laminat og fliser.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, boligen er oppført uten radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Boligen er ikke utført med radonsperre eller andre dokumenterte radonforebyggende tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er ikke kjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonkonsentrasjonen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nyttrøykrør og peisovn tilknyttet i stuen.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipe fra 2009.
Vedovnen i 2 etasje ble fjernet og murt igjen i 2019.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerveggene er innvendig påført med lekter og rupanel.
Grunnmurens innside er ikke synlig.
Ved hulltaking ble det målt 14,6 % fukt i treverk og 81,8 % relativ luftfuktighet ved 13,3 °C i hulrommet. Målingene gjelder det undersøkte punktet.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking ble det registrert relativ luftfuktighet på 81,8 % i hulrommet bak innvendig kledning.
Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold i undersøkt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet over tid kan føre til muggsoppvekst og fuktskader.
Fuktforholdene må følges opp med kontrollmålinger for å avklare behovet for tiltak.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Hoveddelen har innvendig trapp i treverk med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Trappen har lavt rekkverk, store åpninger i rekkverket og mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det anbefales å tilpasse rekkverket og montere håndløper for å bedre sikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i husets hoveddel består av profilerte, malte heltredører fra byggeår, profilerte lettdører og en slett dør med glassfelt. Dørene har malte trekarmer.
Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier så ble badet renovert i 2011 av forrige eier.
Badet har fliser på gulv/vegger og sparklet/malt gips i himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2011.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen. Dokumentasjon må innhentes dersom den finnes. Våtrommet følges opp med kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og varmekabler som oppvarmingskilde.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Gulvet utenfor dusjsonen har ujevnt fall med lokale motfall og flate partier. Det er sprekk i én flis i dusjen og enkelte fliser utenfor dusjsonen har bom/hullyd.

Konsekvens/tiltak
• Vann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.
Flisen med sprekk og fliser med bom undersøkes nærmere før eventuell utbedring. Utbedring av fallforholdene krever inngrep i gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk med skrudd klemring og synlig mansjett/duk ved sluket.
Membrantype og utførelse på gulv og vegger er ikke dokumentert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er fra 2011 og har redusert forventet gjenværende brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Alderen gir økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer.
Tettesjiktet må vurderes fornyet ved fremtidig rehabilitering.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med toppmontert vask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier oppført i 2016.

Utført med flis på gulv/vegger og sparklet/malt gips i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og undersøkelser utført ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon er utførelsen av tettesjiktet og fuktsikkerheten ikke kjent.
Våtrommet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasjer.
Ved fremtidig rehabilitering etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har varierende fall mot sluk og tilnærmet flate partier utenfor dusjsonen.
I dusjsonen er det målt 9 mm fall over 90 cm, tilsvarende ca. 1:100.
Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og topp slukrist er målt til 21 mm.
Eventuell membranoppkant ved terskelen er skjult bak fastmontert feielist og kunne ikke kontrolleres.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt 21 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist. Membranoppkanten er skjult bak fastmontert feielist, og høydeforskjellen mellom membran ved terskel og sluk kan ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak
• Det er usikkerhet knyttet til gulvets evne til å holde tilbake lekkasjevann. Utførelsen ved terskelen må dokumenteres eller undersøkes nærmere for å avklare om høydeforskjellen er tilstrekkelig.

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig slukmansjett under slukets klemring.
Øvrige deler av tettesjiktet er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.
Badet er opplyst etablert i 2016, det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets type eller utførelse.
Aldersvurderingen er basert på opplysninger fra eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

IG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

IG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD - LEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling fra tilliggende rom mot våtrommet for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Det ble målt 6 vektprosent, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

IG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilerte malte fronter, benkeplater av granitt, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum av kompositt og kjøl-fryseskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre svelling i enkelte kanter på kjøkkeninnredningen og listene ved platetoppen. Lamineringen på skuffefronten under vasken har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Skadene gjør innredningen mer utsatt for videre fuktopptak og svelling. Skuffefronten og skadede lister anbefales reparert eller skiftet. Unngå vann og damp mot utsatte kanter.



1 ETASJE > KJØKKEN

IG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN - LEILIGHET

IG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål, og vannstoppersystem.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt anbefales montert for å redusere risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.

1 ETASJE > KJØKKEN - LEILIGHET

IG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har ventilator med omluft og kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kullfilterventilatoren fjerner ikke fuktighet fra matlaging.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til det fri dersom dette er praktisk mulig.



TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

IG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrommet er plassert under trappen i 1 etasje.
Fils på gulv, malte plater på veggene og malt trapp til himling.

1 ETASJE > TOALETTROM

IG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

1 ETASJE > TOALETTROM

IG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med friskluftventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg og mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og opphopning av lukt og fuktighet. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Vannledningene består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i vaskerom.
Store deler av anlegget ble byttet ut i 2016.



IG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør av plast.
Det meste av avløpsrør ble fornyet i 2016.



IG 2 **Ventilasjon**

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

Vurdering av avvik:
• Kjelleren mangler ventiler og mekanisk avtrekk, det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull luftutskifting kan bidra til opphopning av fukt og redusert luftkvalitet.
Det må etableres ventilasjon som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i kjelleren.

IG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Eldre varmtvannsbereder av typen CTC Høvenette, 192 liter, produksjonsår er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen har høy alder og er over 20 år gammel.
Forventet brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Høy alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Det må påregnes utskifting av varmtvannsberederen i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 2 **Varmtvannsbereder/tank - leilighet**

Beskrivelse

Leiligheten har en 200 liters bereder installert i kjelleren.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ **Elektrisk anlegg**

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av ukjent opprinnelig alder og har sikringsskap med automatiske vern, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern.
Det er fremlagt samsvarserklæring for elbillader fra 2026.
Dokumentasjon på øvrige elektriske arbeider er ikke fremlagt.
Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Beskrivelse

Dreneringen mot øst ble tatt i 2016 og mot vest i 2024, øvrige vegger har ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Alder og utførelse på deler av dreneringen og fuktsikringen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Funksjonen til de udokumenterte delene er usikker. Drenering og fuktsikring må følges opp ved tegn til fuktpåvirkning.

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Kjelleren har støpt gulv på grunn. Boligen har grunnmur av støpt betong, opplyst fra byggeåret. Garasjetilbygget har grunnmur av Thermomur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Fundamenteringen er ikke nærmere kjent.

Grunnmurens innside er skjult av påforingsvegger. Det er foretatt hulltaking for fuktundersøkelse i påforingsveggen, men selve grunnmuren kunne ikke inspiseres innvendig. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold.

TG 2 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med varierende terreng rundt boligen, bestående av opparbeidede flater med jord, gress, terrasse og asfalt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Kartet viser mulig fare for kvikkleireskred, men dokumenterer ikke kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen. Den faktiske skredfaren er ikke avklart gjennom denne tilstandsrapporten. Ved planlagt graving, terrengendringer eller byggearbeider må behovet for geoteknisk vurdering avklares.

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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert snøfangere på taket etter omtekkingen i 2024.
• Terrasse øst: rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet mot fall. Rekkverket bør forhøyes for å oppnå tilfredsstillende fallsikring.
• Trappen har lavt rekkverk, store åpninger i rekkverket og mangler håndløper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade ved snø- og isras fra taket. Snøfangere må monteres der ras kan treffe områder hvor personer ferdes eller oppholder seg.
• Lavt rekkverk gir økt risiko for fallskader. Rekkverket bør forhøyes til dagens sikkerhetsnivå.
• Lavt rekkverk, store åpninger og manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det anbefales å tilpasse rekkverket og montere håndløper for å bedre sikkerheten.
• Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

• Kartet viser mulig fare for kvikkleireskred, men dokumenterer ikke kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen. Den faktiske skredfaren er ikke avklart gjennom denne tilstandsrapporten. Ved planlagt graving, terrengendringer eller byggearbeider må behovet for geoteknisk vurdering avklares.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

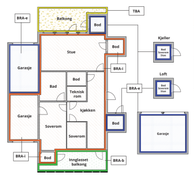
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	60			60	35	3	63
1 Etasje	97			97	67		97
Kjeller		30		30			30
SUM	**157**	**30**			**102**	**3**	**190**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe		
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, entré - leilighet, bad - leilighet, kjøkken - leilighet, stue - leilighet, soverom 1 - leilighet, soverom 2 - leilighet		
Kjeller		Garasje	

Kommentar

2 Etasje - 59,6 M2 BRA-i, 2,5 M2 ALH

1 Etasje - Hovedbolig + Leilighet 97,2 M2 BRA-i

Kjeller - 36 M2 ALH

Garasje - 30 M2 BRA-e

Takterrasse - 35,3 M2 TBA

Terrasse øst - 11,7 M2 TBA

Terrasse sør/vest - 55,7 M2 TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Boligen er opplyst oppført i 1910, med tilbygg fra 2016.

For tilbygget foreligger det godkjent vedtak og tilhørende tegninger.
Dagens planløsning og rombruk i tilbygget samsvarer med tegningene.
Ferdigattest for tiltaket er ikke fremlagt.

For den opprinnelige delen av boligen er det ikke fremlagt tegninger som viser godkjent rombruk.
Dagens planløsning og bruk i denne delen er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger.
Ferdigattest for den opprinnelige boligen er heller ikke fremlagt.

På eiendommen står et eldre uthus som benyttes til lagring, og et frittliggende anneks innredet for opphold.
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon for disse bygningene.
Det er derfor ikke avklart om annekset er godkjent for den aktuelle bruken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene.
Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		14		14		9	23
1 Etasje		23		23			23
SUM		**37**				**9**	**46**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1 Etasje		Bod 1, bod 2	

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	13			13	
SUM	**13**				
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Innredet anneks		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	127		0	969.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hermelinveien 12

Hjemmelshaver
Firing Knut Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Husvik i Tønsberg kommune, i et etablert boligområde.
I nærområdet finnes skole, barnehager, kollektivtransport og fritidstilbud.
Det er også nærhet til sjøen og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	29.10.2026	
3	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

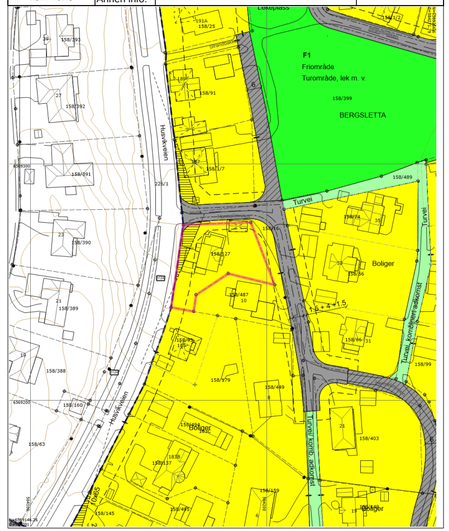
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hermelinveien 12 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Del av Husvik ved Hermelinveien			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Annet friområde
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Avkjørsel
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Frisiktsone
- Turveg
- 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 S40

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

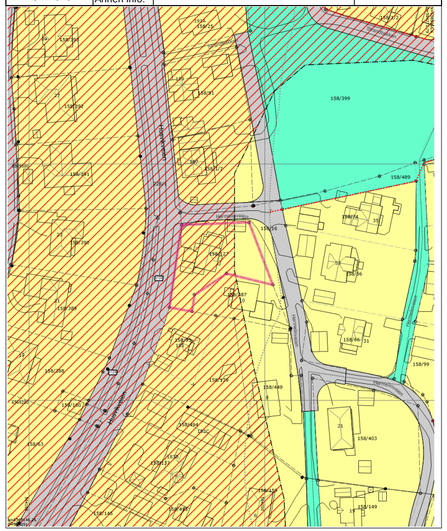
Endring vedtatt UBP i møte 4.6.2021, sak 119/21

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hermelinveien 12 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

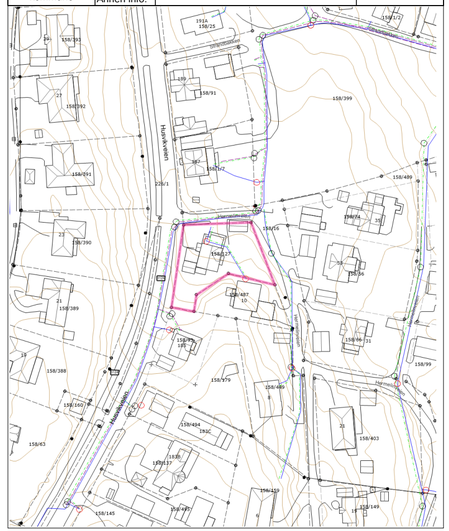
- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Byggegrense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

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hermelinveien 12 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte telefon: 33 34 86 31
Vår ref.: 09/21266
Arkiv: GBR-0158/0127
Deres ref.:

Dato: 17.08.2009

VARMEØKONOMI AS
Undrumshøy

3178 VÅLE

Hermelinveien 10 - 0158/0127 - Rehabilitering av pipe - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Thor Flugund	Hermelinveien 10	3124	Tønsberg	Gbnr: 0137/0066
Søker:	VARMEØKONOMI AS	Undrumsdalsveien 10	3178	VÅLE	

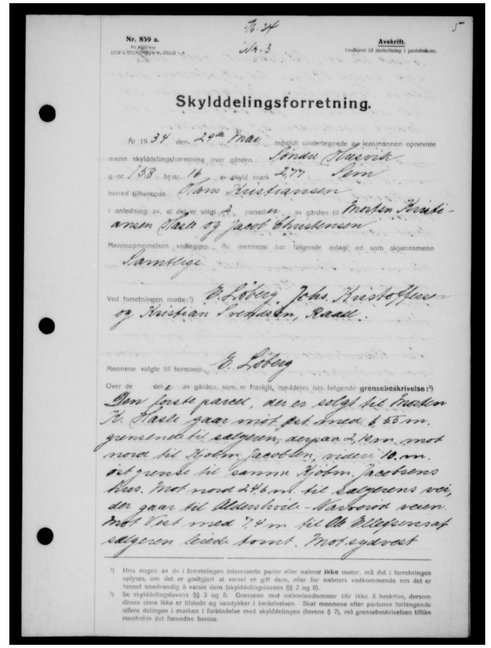
Gbnr. : 0158/0127
DFUB-sak : 279/09
Jnr. : 09/4469
Bygningsnr. : 162055100
Arbeidets art : Rehabilitering pipe
Byggets art : Bolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Vigdis Lockert
ingeniør

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

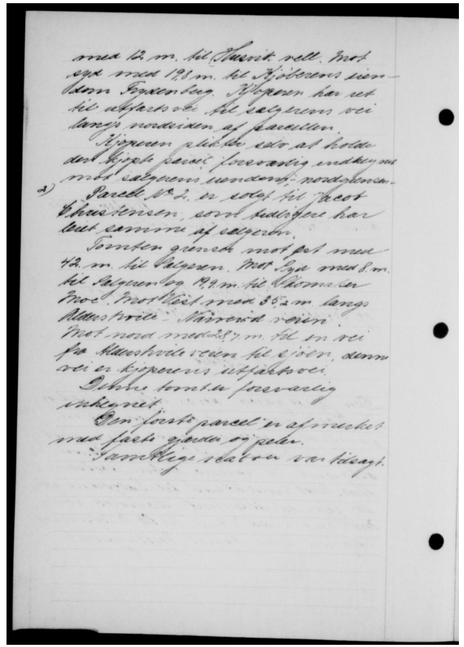
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Hjalfdan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr.



Nr. 859 a. Avskrift.

Skyldedelingsforretning.

Mennene valgte til formann: C. Løberg



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til hurtbehov og gårdsfamiliedrift nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skyldedelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesrett av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet vedkommende deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så tilfredsstillende form som forholdene tillater

ja

Skylden for de fraskilte del er blev bestemt til 1 enl. 11 12 lpd 3 øre

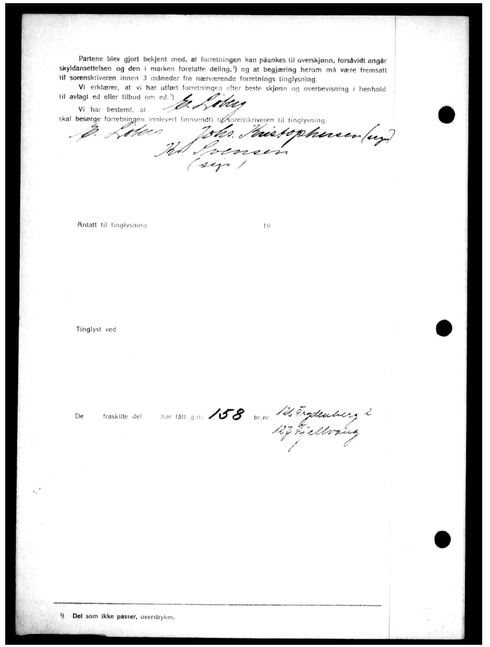
Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 2,73

De fraskilte del[2]) er gitt bruksnavn[2]) Sygnefjord - Fjellvang.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning[3])

Kjøperne betaler omkostningene.

1) Det, som ikke passer overstrykes.
2) Som brukasnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 8. februar 1923 av. 2. § 2).
3) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal munnene i forretningen lenta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[1])

Vi har bestemt, at

skal besørge forretningen innlevert fornsendt til sorenskriveren til tinglysning.

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 158 br.nr. 1 Engelsberg 2 1 Fjellvang

1) Det som ikke passer, overstrykes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/502273/91
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 13:22
Side 1 av 2

Dagbok nr. 2273

Jarlsberg sorenskriverembete
- 5. JUNI 1967

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr nr. 158 br. nr. 1 i Sem kommune,
gir herved nabo Hans A. Stenstrup eier av gr. nr. 158
br. nr. 1a 1a 2 tillatelse til å oppføre Garage
i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense

Fjellvang, den 3/6 1967

A. Engelund
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen. Tønsberg.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1993/2868/91
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 13:23

Side 1 av 2

REGISTRERT
16 MARS 1993
Tønsberg tinrett
Dagbokinr. 2868

ERKLÆRING/AVTALE

feste nr. 7

Vi, undertegnede eier av gnr. 158, bnr. 1 og gnr. 158, bnr. 127,163 gir herved rett til at brukere av Hermelinvn, kan benytte våre eiendommer til opplag for snø som brøytes på Hermelinvn.

Dette er en praksis som har vært benyttet i alle år, og vil derfor ikke bety noen ulempe for oss, som videre praksis.

Avtalen inngåes slik at kommunens krav om reguleringsbredde på 7 m(4 m vei + 1,5 m grøft på hver side) ikke fører til inngrep på eiendommene.

Kjørebredden er 4,2 m. på det smaleste, og tilfredsstiller derfor kommunens krav på dette punkt.

Vi samtykker i at denne avtale kan tinglyses mot at utbygger belastes omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Jersøy 8.4.92

Dokn: 2868 Tinglyst: 16.03.1993 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

eier gbnr. 158/1 feste nr. 7
G. Kjølner Hasdam

eier gbnr. 158/127,163
T. Flugund

7/12 -

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/659681/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 13:23

Side 1 av 1

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

ERKLÆRING

Dokn: 659681 Tinglyst: 15.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen gbnr. 158/487 gis med dette rett til utvei over gbnr. 158/16 (Hermelinveien) fram til Fv. 505 (Husvikveien). Jfr. kartskisse.

Eiendommen gbnr. 158/487 gis rett til anlegg, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen gbnr. 158/16 fram til tilknytning offentlige ledninger ca 50 m ost for eiendommen i Hermelinveien. (Alt. 1, kartskisse.)

Eventuelt over eiendommen gbnr. 158/16 fram til tilknytning offentlige ledninger nord for eiendommen i Hermelinveien. (Alt. 2, kartskisse.)

Alternativt gis eiendommen gbnr. 158/487 rett til anlegg, drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen gbnr. 158/127 fram til tilknytning offentlige ledninger vest for eiendommen i Husvikveien. (Alt. 3, kartskisse.)

Hjemmelshaver gbnr. 158/16 forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommene gbnr. 158/16, 158/127 og 158/487, og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

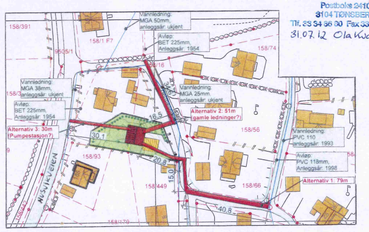
Tønsberg, 04.07.2012.

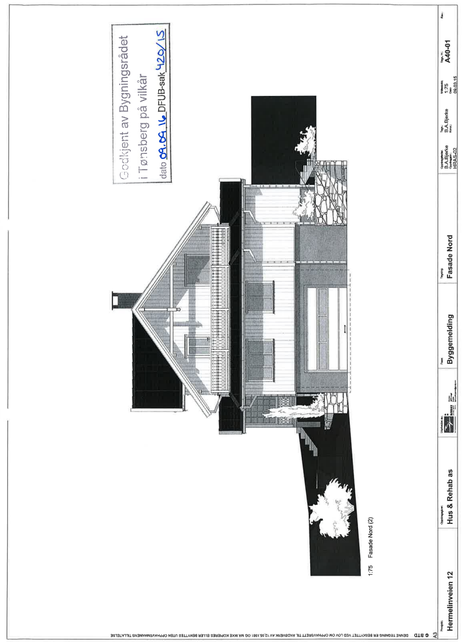
Hj.haver gbnr. 158/16
Kjetil Christophersen
fnr. 20067[redacted]

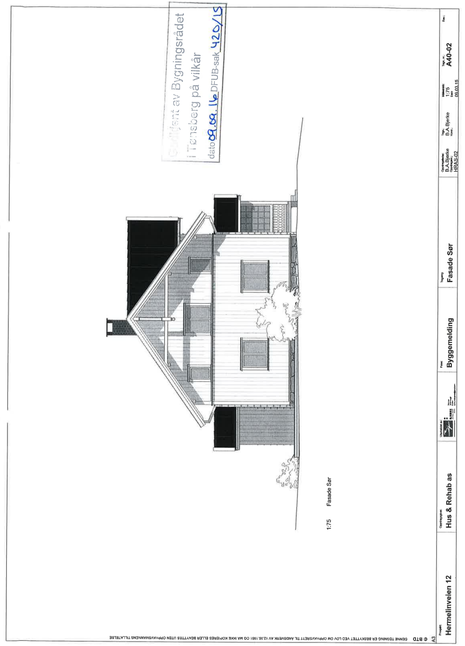
Hj.havere gbnr. 158/127 og 158/487
Tonje Hjellnes
fnr. 14028[redacted]

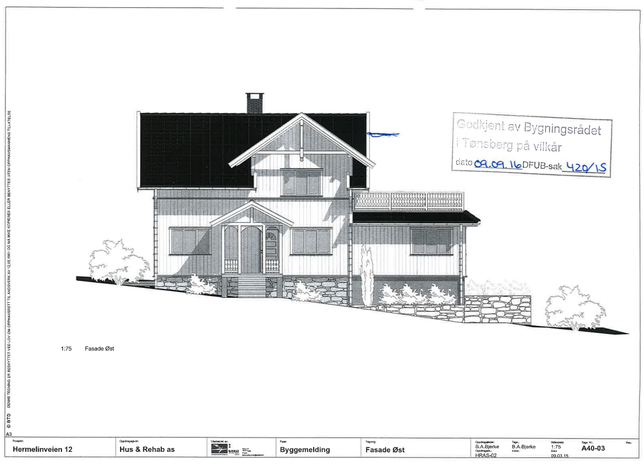
Jonatan Hjellnes
fnr. 18118[redacted]

TØNSBERG KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Tlf. 33 34 86 00 Fax 33 34 86 01
31.07.12 Ola Kvernan





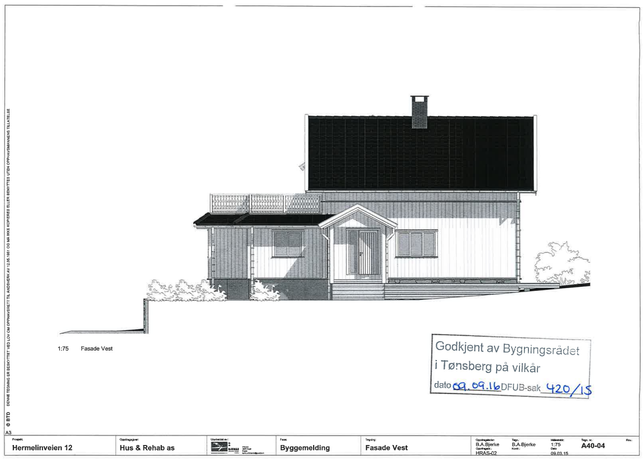




1:75 Fasade Øst

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15

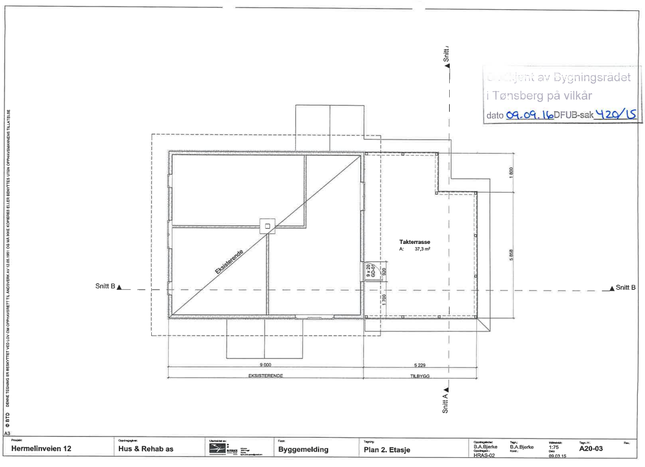
Prosjekt	Oppdragsgiver	Utarbeidet av	Fase	Tegning	Oppdragsansvarlig	Tegn.	Målestokk	Tegn.nr.	Rev.
Hermelinveien 12	Hus & Rehab as		Byggemelding	Fasade Øst	B.A.Bjerke HRAS-02	B.A.Bjerke	1:75 A3 09.03.15	A40-03	



1:75 Fasade Vest

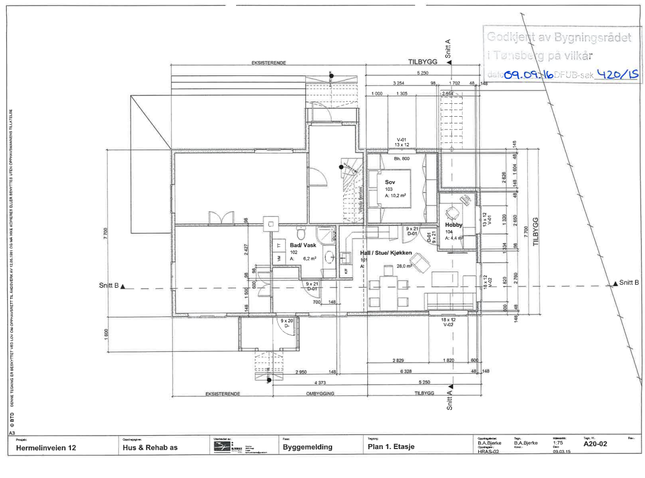
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15

Prosjekt	Oppdragsgiver	Utarbeidet av	Fase	Tegning	Oppdragsansvarlig	Tegn.	Målestokk	Tegn.nr.	Rev.
Hermelinveien 12	Hus & Rehab as		Byggemelding	Fasade Vest	B.A.Bjerke HRAS-02	B.A.Bjerke	1:75 A3 09.03.15	A40-04	



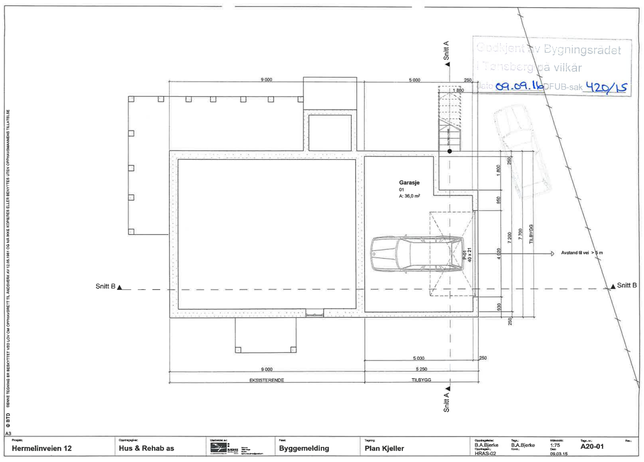
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15

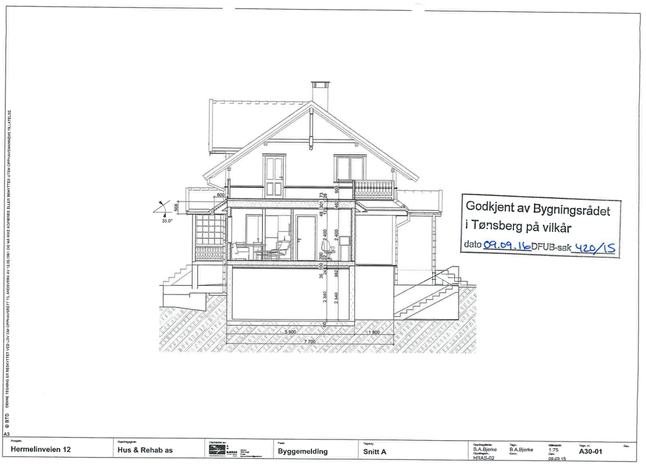
Prosjekt	Oppdragsgiver	Utarbeidet av	Fase	Tegning	Oppdragsansvarlig	Tegn.	Målestokk	Tegn.nr.	Rev.
Hermelinveien 12	Hus & Rehab as		Byggemelding	Plan 2. Etasje	B.A.Bjerke HRAS-02	B.A.Bjerke	1:75 A3 09.03.15	A20-03	

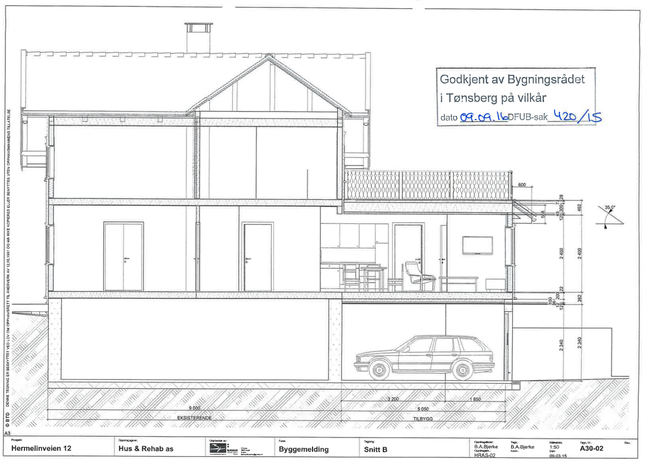


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15

Prosjekt	Oppdragsgiver	Utarbeidet av	Fase	Tegning	Oppdragsansvarlig	Tegn.	Målestokk	Tegn.nr.	Rev.
Hermelinveien 12	Hus & Rehab as		Byggemelding	Plan 1. Etasje	B.A.Bjerke HRAS-02	B.A.Bjerke	1:75 A3 09.03.15	A20-02	


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15
Snitt A
Snitt B
Garasje
01
A: 96,6 m²
Avstand til vei > 4 m
EKSISTERENDE
TILBYGG
Hermelinveien 12
Hus & Rehab as
Byggemelding
Plan Kjeller
A20-01


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15
30.0°
Hermelinveien 12
Hus & Rehab as
Byggemelding
Snitt A
A30-01


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 09.09.16 DFUB-sak 420/15
30.0°
EKSISTERENDE
TILBYGG
Hermelinveien 12
Hus & Rehab as
Byggemelding
Snitt B
A30-02

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:
- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:
- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** - dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:
- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:
- **Innbo Pluss** - dekker også skader ved flytting
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:
- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:
- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** - dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet 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 inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avsås 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»), avtaleerettslig 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: 28260372
Adresse: Hermelinveien 12, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 158, BNR 127 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