

Magnes vei 4A



Velkommen til

Magnes vei 4A



Salgsoppgaven produsert 31. august 2025

Velkommen!

Innholdsrik og tiltalende enebolig oppført i 2017! Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Tolvsrød!

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 997 600,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Magnes vei 4A!

- En tiltalende og innholdsrik enebolig oppført i 2017. Både innvendig og utvendig fremstår boligen som moderne og godt vedlikeholdt. Det er store og gode rom og en arealeffektiv planløsning. Inneholder:
- 1. etasje: gang, gjestetoalett, vaskerom, samt stue og kjøkken i åpen løsning.
- 2. etasje: 3 fine soverom, stue som kan omgjøres til et fjerde soverom, bad og en walk-in garderobe.

- Det er både balkong, terrasser, en lettstelt hage og supre solforhold! Perfekt for en barnefamilie som ønsker å bo stille og fredelig til, men med kort gåavstand til alt!

- Det er parkering i dobbeltgarasje, samt at man i tillegg har en fast parkeringsplass.

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	36 kvm
Totalt BRA:	158 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom/stue, 3 Soverom/kontor, Bad/wc, Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 36 kvm.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet


















4A


4A
weber










MEMO
MONOPOLY










EPSON



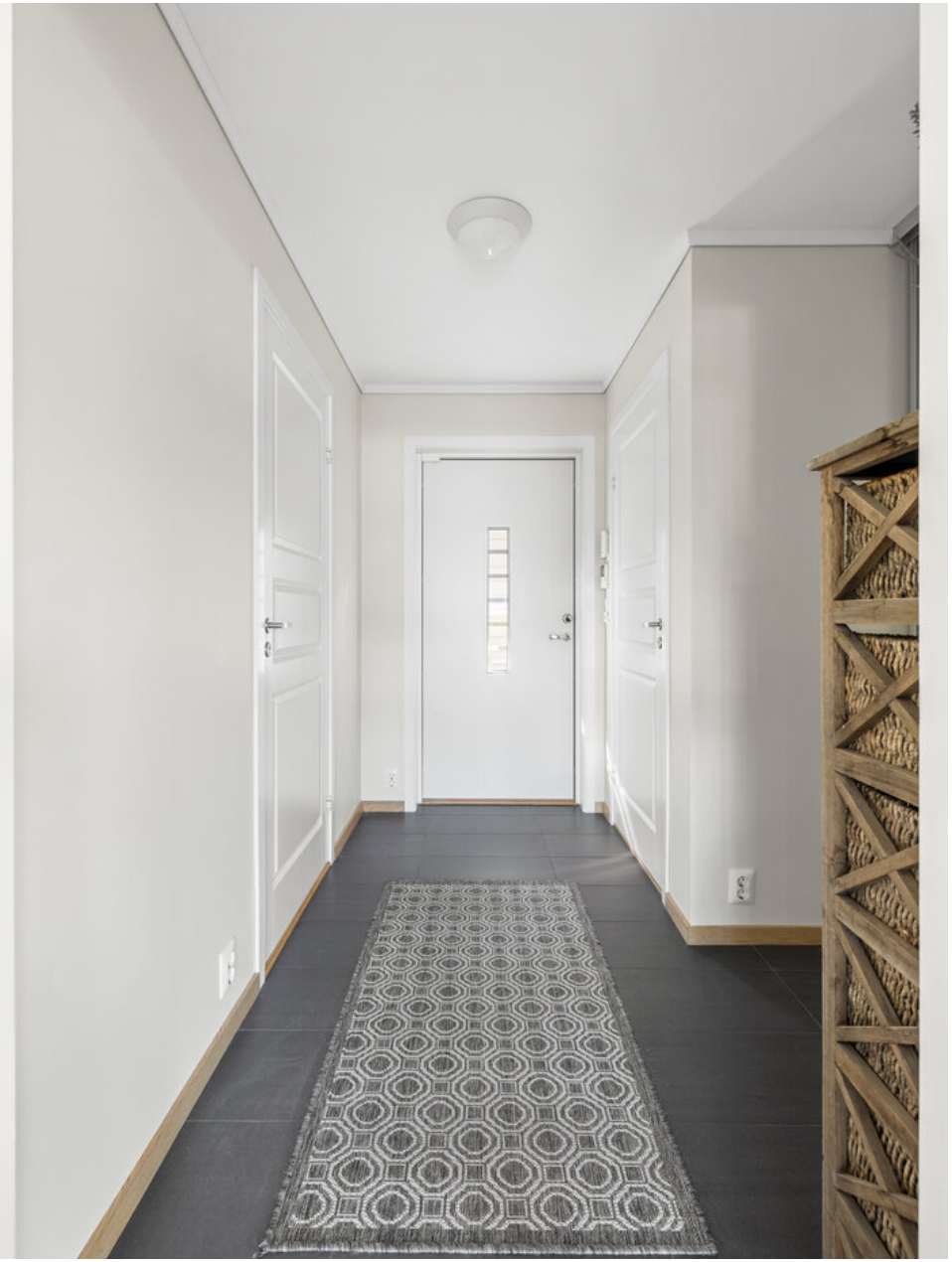









Vaskepulver






easee
MENNEKES





Informasjon

Magnes vei 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0162/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Magnes vei 4A, 3151 TOLVSRØD
Gnr 151, bnr 297, snr 4 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Jan Roger Lauby

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 016 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom/stue, 3 Soverom/kontor, Bad/wc, Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 36 kvm.

Innhold

Nyere, frittliggende enebolig med bl.a. godt utnyttet areal og en inndeling som følger:

1. etasje
Romslig entrè med skyvedørsgarderobe
Separat vaskerom
Separat toalettrom med wc og servant
Stue med utgang til terrasse og trapp til 2. etasje
Kjøkken med integrerte hvitevarer i åpen løsning til stuen

2. etasje:
Tv-stue / trappegang med utgang til balkong
3 soverom
Baderom med dusj, wc og servantinnredning
Lagringsbod/walk-in garderobe

Uteplasser:
Boligen har flere fine uteplasser. Her kan du nyte sol fra morgen til kveld.

Med utgang fra stuen i 1. etasje er det en overbygget, vestvendt og svært solrik terrasse. Det er dekke og levegger av tre - uteplassen er meget lun. I forlengelsen av uteplassen er det anlagt en romslig platting med betongheller.

Med utgang fra stue 2. etasje er det en romslig og vestvendt balkong med supre solforhold. Det er dekke og rekkverk i tre.

Parkering:
Eiendommen har en dobbeltgarasje med støpt dekke og to garasjeporter med motorisert styring.

I tillegg er det en egen fast parkeringsplass.

Standard

Velkommen til Magnes vei 4A!

En tiltalende og innholdsrik enebolig oppført i 2017. Både innvendig og utvendig fremstår boligen som moderne og godt vedlikeholdt. Det er store og gode rom og en arealeffektiv planløsning. Boligen holder en gjennomgående god standard med bl.a. varmekabler i hele 1.etasje og balansert ventilasjon.

Hall:
Man ankommer boligen via en romslig entre med skyvedørsgarderobe med speil i front.

Stuen med utgang til terrasser:
Stuen er meget lys med vinduer mot tre himmelretningene. Det er samtidig rikelig med vegger å møblere mot og godt med plass til både langt spisebord og en god

sittegruppe. Mot vest er det utgang til terrassen og hagen.

Stue 2. etasje:
Stuen er et ypperlig rom om man ønsker trekke seg tilbake - et perfekt sted å se fotballkamp eller gode TV-serier. Store vinduer mor vest slipper masse lys inn, samt det er utgang til balkongen. Dette rommet er også ideelt som lekerom eller hjemmekontor.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, noe som gir gjennomlys til rommet og gjør dette til en sosial sone. Innredningen er moderne og delikat med slette fronter i lys utførelse og matchende, mørk benkeplate. Alt av hvitevarer er integrert; kjøl-/og fryseskap, platetopp komfyrer, samt oppvaskmaskin. Det er ventilator over platetopp.

Baderommene / vaskerommet:
Husets bad er pent flislagt og ligger plassert ved soverommene i 2. etasje. Det er varmekabler i gulv. Baderomsinnredning av servant nedfelt i innredning med to skuffer, samt speil med overhengende armatur. Videre er det vegghengt toalett og dusjnisje med inn- og utfeltbare dusjdører. Badet ventileres via ventilasjonsanlegget og vindu (som også slipper dagslyset inn).

Husets vaskerom ligger med dør fra husets entrè og er helfliselagt. Varmekabler i gulv gir en behagelig varme. Av innredning er det benk med overskap, høyskap, samt utslagsvask. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

Soverommene:
Husets 3 soverom ligger plassert i 2. etasje og er forbundet med en lys og romslig stue, hvorfra det er utgang til en vestvendt balkong.
Det er garderobeskap i alle soverommene.

En tiltalende og hyggelig bolig! Flytt rett inn og bo lettstelt og enkelt uten de store vedlikeholdsutgiftene i nær fremtid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje samt en fast parkeringsplass.

Alle seksjonseiere har tilgang til en oppmerket biloppstillingsplass på mark. Se for øvrig parkeringsbestemmelser i ordensreglene.

Modernisering og påkostninger

Det er ikke utført noen moderniseringer eller påkostninger i nåværende eiers botid.

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra tidligere eier:

2023/2024:
Bytte termostater til varmekabler utført av Teft installasjon.

2022:
Belegningsstein ved fasade sør og vest utført av Strandman
Installert Elbil-lader i garasje utført av Teft installasjon
Byttet vifter i aggregat lufteanlegg utført av Ergotek

2021:
Montert reduksjonsventil på varmtvannstank utført av Rørlegger Zetlitz

2019:
Utvendig maling av hus og garasje, vask + 2 strøk utført av Primer Malerservice

2018:
Dryppstopplater inkl. takrenne og vegger på terrasse 1.etg. utført av byggm.Aasen &Flaaten.

2017:
Steinmur samt hekk utført av Strandman
Skyvedørsgarderobe 1.etg. og hyller i bod 2.etg. utført av Garderobemannen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Toalett og vask i 1. etasje er demontert og satt på plass. Utført i forbindelse med vannskade. Utført i regi av Recover.
- Vannskade. Rør i rør skap satt sammen da hovedinntak ble delt. Utført i regi av Recover.
- Vannskade, lekkasje, vaskerom, utbedret av Recover.

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Seksjonert enebolig oppført i tre på støpt betong i 2017. Boligen er oppført i to etasjer. Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på støpt betong.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje (eksisterende hull i vegg fra tidligere salg/hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak skyllekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- Det har vært lekkasje i tilknytning til vannledning i juni 2025. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap/Recover.

Utvendig:
Valmet takkonstruksjon i tre. Ukjent undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Terrasseplatting i tre. Veranda i tre. Utvendig trapp i betong.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipe og peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Isolerte ringmurselementer. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Teknisk:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Oppvarming med varmekabler/gulvvarme i 1.etasje samt i bad i 2. etasje. Panelovner for øvrig.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2, med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
Slangetrommel ute medfølger ikke i handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger for øvrig NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmekabler/gulvvarme i 1.etasje samt i bad i 2. etasje.
- Vedovn i stue.
- Panelovner for øvrig.
- Varmtvannsbereder på 200 l.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk på c. 10 360 KwH for 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 808,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på eiendommen for 2025 er stipulert til kr. 17 808,- og inneholder vann og avløp (fastgebyr + forbruk), tilsyn og feiegebyr, standard renovasjon med rabatt på fellesløsning.

Andre utgifter

Boligen er forsikret i IF med polisenr. 3164720

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 627 666,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 510 663,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Magnes vei 4 (bestående av 4 eierseksjoner), har felles privat brøyting. Det foreligger en avtale med Strandman, som nå administreres av leder for Sameiet Tonje Goplen. Hun legger ut for brøytingen og sender ut melding til de andre når hun har fått faktura om hva som skal betales.

Sameiets styreleder:
Tonje Golpen - 414 20 685.
mail: tonje3@hotmail.com

Det er ingen forretningsfører.

Forretningsfører
Tonje Goplen

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har p.t ingen felles lån.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året, vår og høst. Det vil også være behov for løpende plenklipp og rydding, dette gjøres på omgang.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 379 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom samt et velstelt og pent hageareal på fremsiden av boligen. Det er en tett og fin hekk som gir en fin innramming. Tomten har også gode solforhold mot sør/vest og vest.

Med utgang fra stuen er det en hyggelig, lun og overbygget uteplass. Steinbelagt platting har fint plass til ønskelig utemøblement og beplantning. Her kan fine dager- og kvelder virkelig nytes. Fra stuen i andre etasje er det også en hyggelig balkong. Her er det fint og oversiktlig utsyn over nabolaget samt plass til sittegruppe.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner). Alle seksjonene har tilleggsareal i form av carport eller garasje samt hage/uteareal på terreng. Denne seksjonen disponerer område med garasje samt hageareal som naturlig tilfaller denne boligen. Ett fellesareal disponeres i fellesskap med de tre andre seksjonseierne.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er attraktivt beliggende i et sentralt, hyggelig og etablert villastrøk.

Her finnes gangveier, lekeplasser og grøntområder i nærheten, samt at det er gode bussforbindelser til bl.a. sentrum og fine sykkel- og gangveier til skoler og barnehager. Her har du mulighet for varierte trenings- og friluftsaktiviteter. Søndre Slagen kan også by på merkede kultur- og naturstier.

Slagenhallen er et naturlig samlingspunkt for en rekke idrettsaktiviteter og andre arrangement. Flint idrettslag er kjent for sitt gode miljø og breddeidrett. I området er det fine turløyper som benyttes både sommer- og vinterstid. Osebergløypa ligger rett i nærheten, med skiløyper ikke langt unna (på snørike vintre). Videre er det kort vei til to av Vestfolds beste badestrender, Ringshaug - og Skallevoldstranden.

Olsrød park byr på varierte butikker og servicesenter som lege, apotek, frisør, cafe og matbutikk samt helt nytt trenings senter med svømmehall kort gange fra boligen. Kort spasertur til Kilen Næringsområde med landets mest moderne kino.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp: Presterød skole (linje 116A, 116B og N116). Derifra tar det ca 15 min inn til rutebilstasjonen.

Skoler og barnehager

Presterød skole (1.-7. trinn), Presterød ungdomsskole (8. - 10. trinn). Flere barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere/søke om plass.
Eiendommen sogner til Presterød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for oppføring av 4 boenheter (Magnes vei 4A-D) datert 12.12.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen samt garasje, datert 20.06.2015, men det er avvik på garasje.
Garasjebygg avviker fra innsendte tegninger som viser carport og bod. Bygget er i dag oppført som en dobbelgarasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Sameiet har felles privat brøyting. Det foreligger en avtale med Strandman, som nå administreres av leder for Sameiet Tonje Goplen. Hun legger ut for brøytingen og sender ut melding til de andre når hun har fått faktura om hva som skal betales. Denne andel ¼ for 2024 var på kr. 1.879,-.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Valløveien 19, datert 12.6.2024 med planid: 3905 202000200.

I gjeldende kommuneplan er 1353, 98 kvm avsatt til boligbebyggelse - nåværende og 4,35 kvm er avsatt til vei. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Merk:
Planlagt bygg av leiligheter - Valløveien 19 (naboeiendommen mot Valløveien). Foretaket Valløveien 19 AS ønsker å etablere inntil 7 boenheter med garasjekjeller innen planområdet, samt etablere tjenesteyting og kontor i eksisterende bygg mot nord og Valløveien. I tillegg vil det bli utført trafikksikringstiltak i form av å fjerne en avkjørsel mellom tomt Gbnr. 151/144 og Valløveien. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet som kommer i konflikt med foreslått bebyggelse vil bli revet. Planbeskrivelse til detaljregulering av Valløveien 19 ligger vedlagt bak i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 151, gnr 297 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny

hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/151/297/4:
02.03.1961 - Dokumentnr: 500687 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:297
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst skjøte fra 1961 (fra før tomten ble bebygget) med heftelser. Elektrisitetsverket og telefonvesenet har rett til uten godtgjørelse å plassere stolper for elektrisitet og telefon til denne eiendom og naboeiendommer samt strekke ledninger over eiendommen.

21.09.1973 - Dokumentnr: 505177 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:215
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 7,5 m
Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:297
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst naboerklæring. Eier av gnr. 157, bnr. 297 (denne eiendom) og 326 gir nabo, Presterød Borettslag med gnr. 157, bnr. 215 tillatelse til å oppføre garasjer i en avstand av 7,5 meter fra felles eiendomsgrense.

Eiendommens grunndata:
24.11.2016 - Dokumentnr: 1092105 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 120/480
Meglers kommentar: Eiendommen er seksjonert og sameie består av 4 seksjoner. Seksjoneringsbegjæringen er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

2020/279374-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 151 BNR: 297 FNR: 0 SNR: 4

2024/408963-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 151 BNR: 297 FNR: 0 SNR: 4

Det er per 22.08.2025 ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt feiing 18.05.2021. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

(kommentar fra selger:
Avvik 1: Montert sklisikring
Avvik 2: Pipehatten er snudd 180 grader.
Begge avvikene er rettet som reklamasjonssak for hele sameiet, og er utført av Byggmester Svendsen.
Vi har dessverre ikke varslet Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS at disse avvikene er korrigert og lukket.)

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak
Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2
Beskrivelse av avviket
Tak
Adkomstmuligheten til skorstein på tak er ikke tilfredsstillende. Skorsteinshatt er til hinder for feiing og tilsyn (det må monteres flere taktrinn eller pipehatten vendes 180* slik at hatten kan åpnes riktig vei).

Kjøper oppfordres til å utbedre avvikene og melde inn til Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring lokalt og Oslo) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke inkludert dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 116 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2025

Ansvarlig megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Magnes vei 4A

Magnes vei 4A

Nabolaget Fyllpå - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	6 min 3 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k... 405 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	11 min 3.7 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 4.5 km

Offentlig transport

Presterød skole Linje 116A, 116B, N116	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

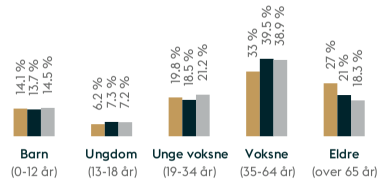
Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.5 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 å... 75 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	4 min
Rema 1000 Olsrød Park	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fyllpå	668	390
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

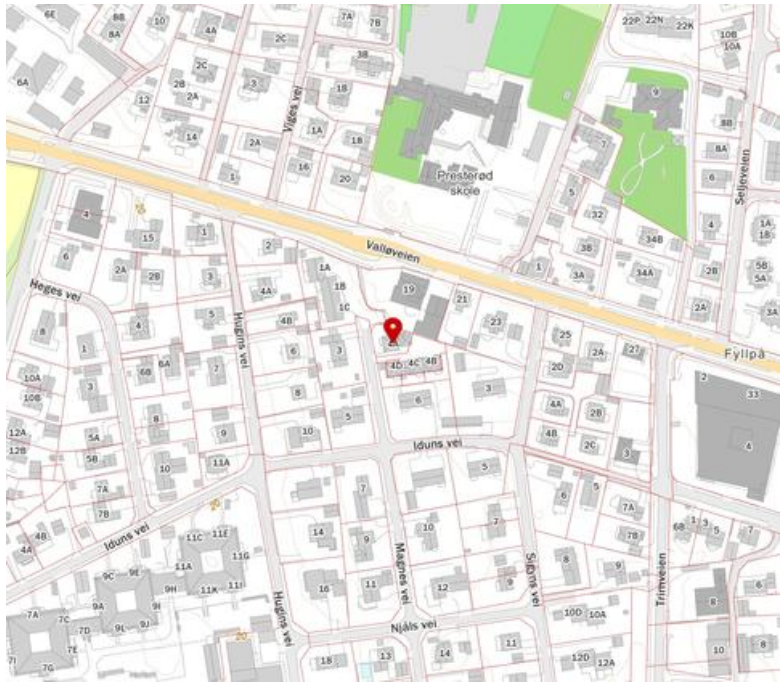
Sport

Presterød U-skole Ballbane	3 min
Presterød Skole	6 min
Level treningssenter	9 min
SPREK Fritid Tønsberg	15 min

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 151, bnr. 297, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1863 **Referansenummer:** SM1374

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert enebolig oppført i tre på støpt betong i 2017. Boligen er oppført i to etasjer.
Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på støpt betong.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje (eksisterende hull i vegg fra tidligere salg/hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak skyllekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:
- har vært lekkasje i tilknytning til vannledning i juni 2025. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap/Recover.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon i tre. Ukjent undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre. Veranda i tre.
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Isolert stålpipe og peisovn.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i taksamt luftespalte i dør).

Bad/wc 2.etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).
Fliser på vegg. Platet/malt tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Ca 1:100 på gulvet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon). Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med varmekabler/gulvvarme i 1.etasje samt i bad i 2. etasje. Panelovner for øvrig..
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Isolerte ringmurselementer.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

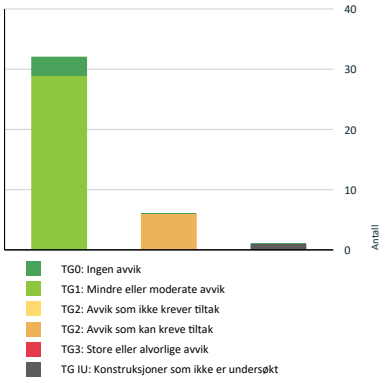
Garasjebygg avviker fra Innsendte tegninger (viser carport og bod - bygget er oppført som dobbel garasje).
NB! Andre forhold vedrørende garasje er ikke vurdert.

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Tilstandsrapporten gjelder kun seksjon 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2017

Kommentar

Anvendelse Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon i tre. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

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

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting i tre. Veranda i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis knirk i parkett.
Bom i diverse gulvfliser i hall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om hullyd og/eller eventuelt bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker, flisfuger e.l. oppstår.
Bygningsdelene fungerer med avvikene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 9 mm og/eller mindre i hele rommet i hall i 1. etasje samt soverom 2. etasje sydvest.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 14 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken i 1. etasje samt i stue i 2. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 2 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at radonsperre skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe og peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i taksamt luftespalte i dør).

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om hullyd og/eller eventuelt bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker, flisfuger e.l. oppstår.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via balansert ventilasjon (avtrekksventil i taksamt luftespalte i dør).

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende stue og inn bak skyllekar/våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 2.etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Ca 1:100 på gulvet for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Begynnende sprekk i elastisk fuge ved overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om hullyd og/eller eventuelt bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker, flisfuger e.l. oppstår.
Deler av elastisk fuge bør etterfuges mot vegg.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold. Tidligere hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende bod og inn bak servant/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).
Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Oppvarming med varmekabler/gulvvarme i 1.etasje samt i bad i 2. etasje. Panelovner for øvrig..

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 200 l.

TG 1 **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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer foreligger i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Isolerte ringmurselementer.

TG 2 **Terrengforhold**

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For eventuelt ytterligere informasjon vedrørende ras- og skredfare henvises det til kommunale myndigheter og/eller NVE.

TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

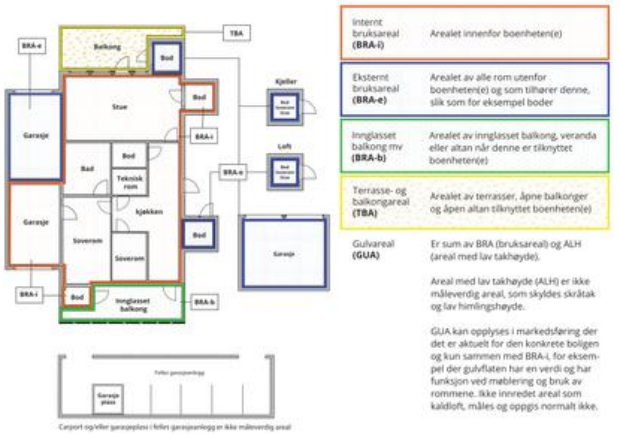
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	61			61	8
2.Etasje	61			61	9
SUM	**122**				**17**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken		
2.Etasje	Trapperom/stue, 3 Soverom/kontor, Bad/wc, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Reparasjon etter vannskade i vannskap i vaskerom i 2025. Utført diverse arbeider på elektrisk anlegg i 2022/-23/-24.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjebygg avviker fra Innsendte tegninger (viser carport og bod - bygget er oppført som dobbel garasje).
NB! Andre forhold vedrørende garasje er ikke vurdert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	5
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2025	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	297		4	379.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magnes vei 4A

Hjemmelshaver
Lauby Jan Roger

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2024

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon			Fremvist		Nei
Tegninger	12.12.2017		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.03.2015	Stemplet godkjent av bygningsrådet i Tønsberg 26.05.2015	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	27.08.2025	
3	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Magnes vei 4A , 3151 TOLVSRØD
Gnr 151 - Bnr 297
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SM1374

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lauby, Jan Roger	9578-5995-4-892348	2025-09-01 13:56:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
25-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magnes vei 4A, 3151 TOLVSRØD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Jan Roger Lauby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3164720
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett og vask 1. etg. demontert og satt på plass. Utført i forbindelse med vannskade. Utført i regi av Recover.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannskade. Rør i rør skap satt sammen da hovedinntak ble delt. Utført i regi av Recover

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Vannskade, lekkasje, vaskerom, utbedret av Recover

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Rørbrudd i bannskap, Utbedret av Recover

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Beskrevet i prospekt ved overtagelse.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0162/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lauby, Jan Roger	**2025-09-01**

Identifikasjon

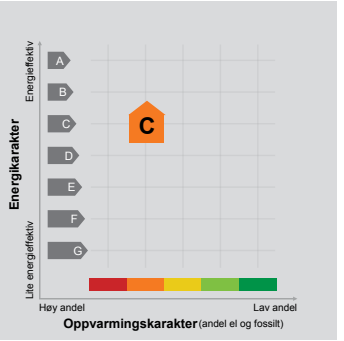
bankID Lauby, Jan Roger

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Magnes vei 4A
Postnummer	3151
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300505881
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2024-4306
Dato	05.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Magnes vei 4A
Postnummer: 3151
Sted: TOLVSRØD
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0105
Dato: 05.08.2024 10:23:35
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4306

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 151
Bruksnummer: 297
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300505881

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602084839
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915499422	MAGNES VEI 4 AS		Postboks 211 Skøyen, 0213 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	151	297

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	151	297	0	1	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	2	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	3	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	4	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DAGBOKNR: 1092105
24 NOV. 2016
STATENS KARTVERK
Anne Margrete Bækken

TØM SKJEMA

Begjæring om:
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Org Nr: 950611839

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	151	297		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
915 499 422	MAGNES VEI 4 AS	1/1

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

	Snr [3]	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr [3]	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr [3]	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr [3]	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	1	B	120	85	16				31				46			
2	2	B	120	85	17				32				47			
3	3	B	120	85	18				33				48			
4	4	B	120	85	19				34				49			
5					20				35				50			
6					21				36				51			
7					22				37				52			
8					23				38				53			
9					24				39				54			
10					25				40				55			
11					26				41				56			
12					27				42				57			
13					28				43				58			
14					29				44				59			
15					30				45				60			
SUM TELLERE			480		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN		480									

4 Supplerende tekst
Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hvis endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer
Begjæringen skal undertegnes i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6)]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7)]
Ods 5.08.2016	HANS JACOB LÅHNE DAG ESPEN ARNESEN	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
151	297			i Tønsberg kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.11.2016	TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3103 TØNSBERG

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

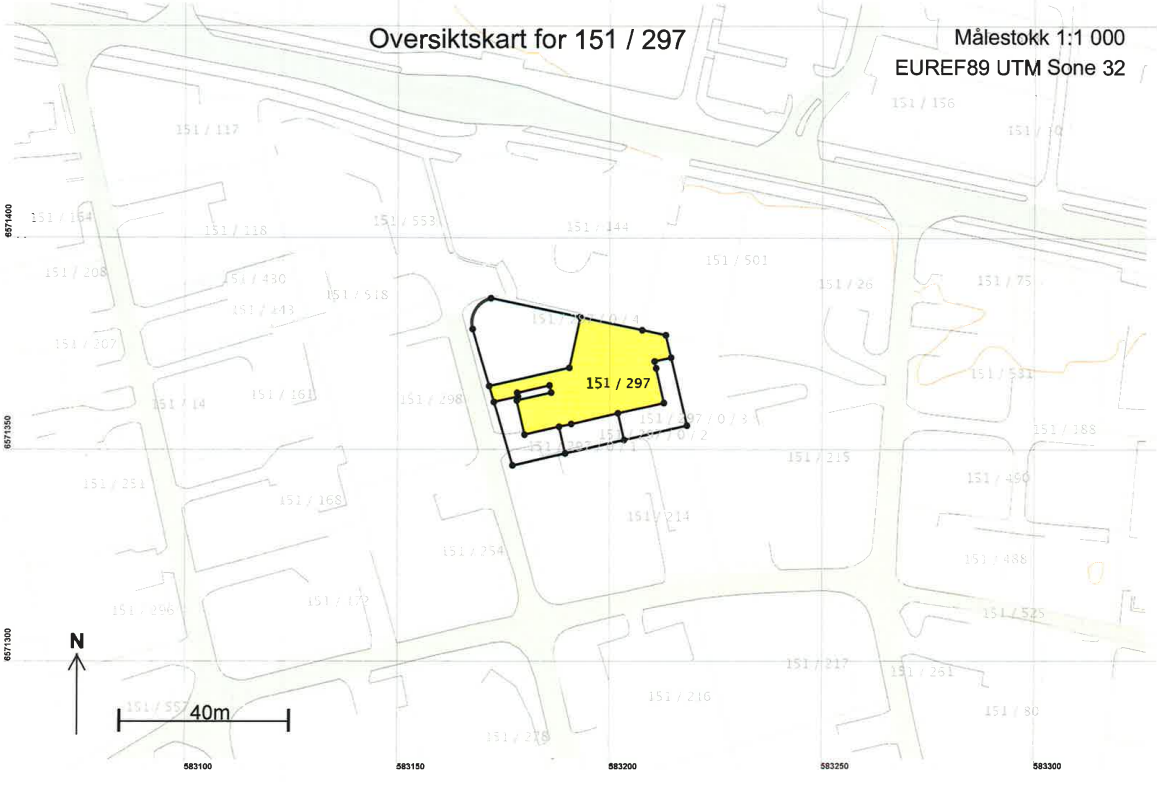
TINGLYST
24 NOV. 2016
STATENS KARTVERK
DAGBOKNR.: 1092105

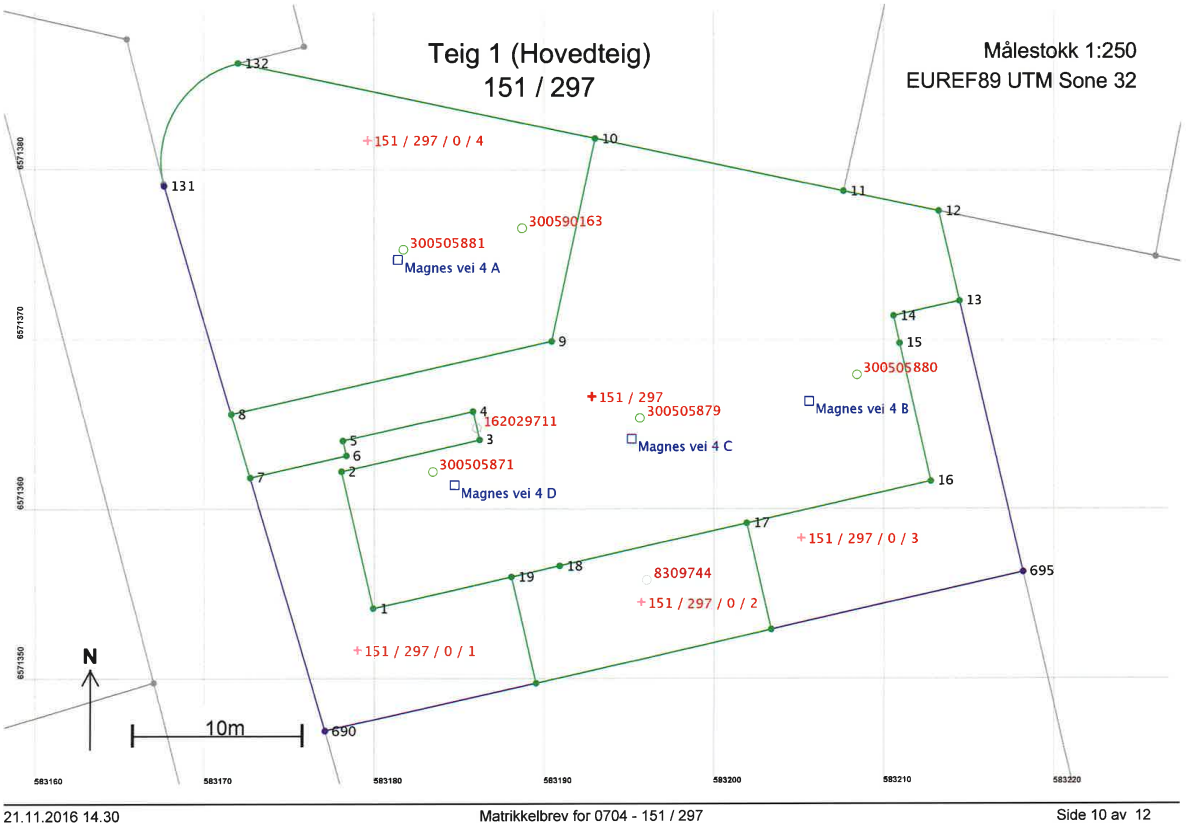
Seksjonering

Situasjonsplan, Fellesareal og tilleggsareal grunn

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune







Seksjonering

Plantegning 1. etg (Hovedplan), del 1

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



Hoveddel tilhørende seksjon 1 farget orange

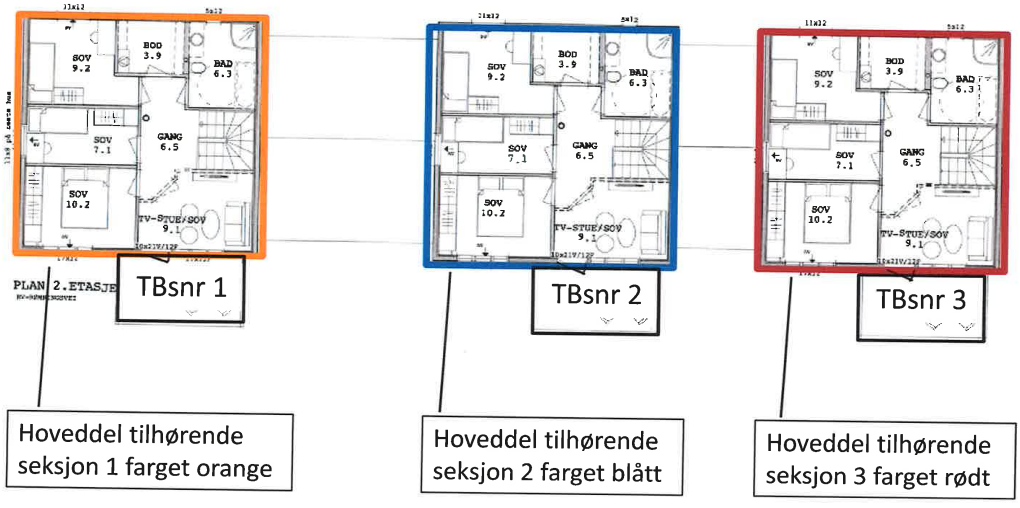
Hoveddel tilhørende seksjon 2 farget blått

Hoveddel tilhørende seksjon 3 farget rødt

Seksjonering

Plantegning 2. etg, del 1

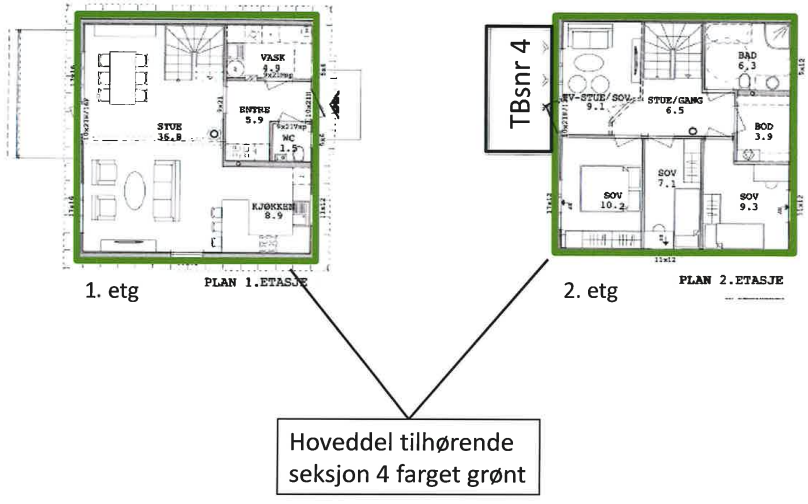
Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



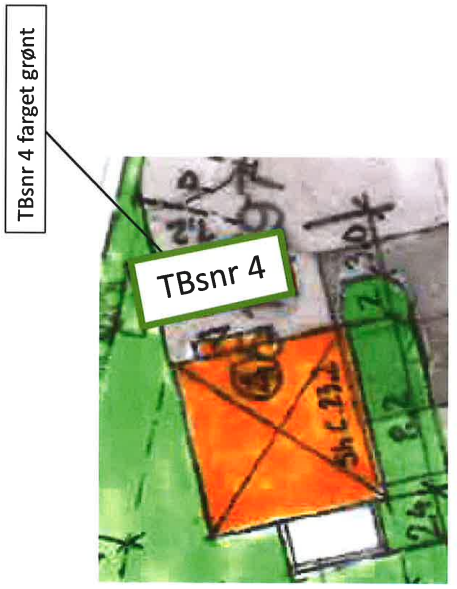
Seksjonering

Plantegning 1. etg (Hovedplan) og 2. etg, del 2

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



Seksjonering
Plantegning 1. etg (Hovedplan), del 3
Tilleggsareal TBSnr 4
Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Martine Van Alphen
Direkte telefon: 16/65948
Vår ref.: GBR - 0151/0297
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 21.11.2016

North Bridge Management AS v/ Hans Jacob Låhne
Postboks 211
0212 OSLO

Magnes vei 4 - 0151/0297 - seksjonering med utearealer - Vedtak
sak 16/8937 - rekv.rn. 2016-140.

Vi viser til din begjæring 05.08.2016 om oppdeling av gårdsnummer 151 bruksnummer 297 i eierseksjoner.

Vedtak

Eiendommen med adresse Magnus vei 4 deles i 4 boligseksjoner.

Alle seksjon har tilleggsareal i form av carport eller garasje.

Alle seksjon har tilleggsareal i form av hage/uteareal på terreng.

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

Begrunnelse for vedtaket

Krav til begjæringen og opplysning av saken

Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi rettet nevner i pkt. 1 og skrevet navnene ved underskriftene i pkt. 7 i seksjoneringsbegjæringen.

Etter avtale med søker har vi gjort endringer på situasjonsplanen og/eller plantegningene.

Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene og endrer ikke innholdet i begjæringen.

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1
Telefon: 33 34 80 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: 2400.05.09988
Org.nr. 950 611 839

Krav til eiendommen og bruksenhetene

Eierseksjonsloven § 6 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.
Etter kommunens vurdering er disse vilkårene oppfylt og eiendommen kan derfor seksjoneres i samsvar med begjæringen.

Hva skjer videre i saken?

Oppmålingsforretning og tinglysning

Seksjoneringen innebærer at det må gjennomføres oppmålingsforretning etter matrikkellovens kapittel 7. Oppmålingsforretningen er gjennomført. Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner.

Behandling etter andre regelverk

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Kjøperett for leier av bolig

Den som leier en bolig i eiendommen som blir seksjonert, kan ha rett til å kjøpe vedkommende seksjon. Eieren skal så snart som mulig etter innføringen i matrikkelen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Vi viser for øvrig til eierseksjonslovens kapittel III.
Det er ikke oppgitt noen leietakerer ved seksjoneringssaken

Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage

Vedtaket om seksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Vilkårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema .

Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Med hilsen

Martine Van Alphen
saksbehandler

Vedlegg

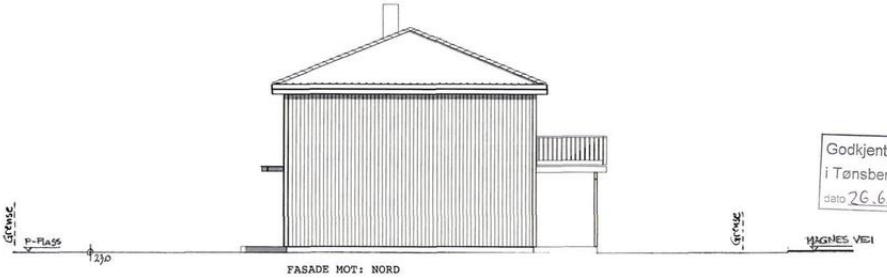
1. begjæring med endringer
2. Klage_over_forvaltningsvedtak_seksjonering

0 4 J 9 7 / 211579
151/297/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

HUS 4



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: NORD

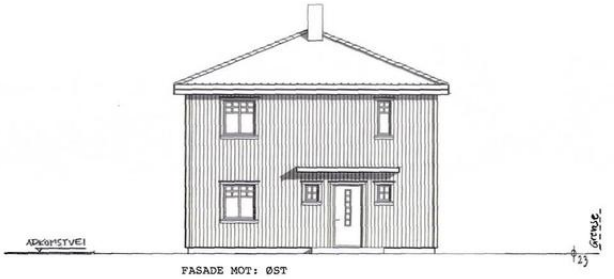
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26.6.15 DFUB-sak 443/15

FREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG----------

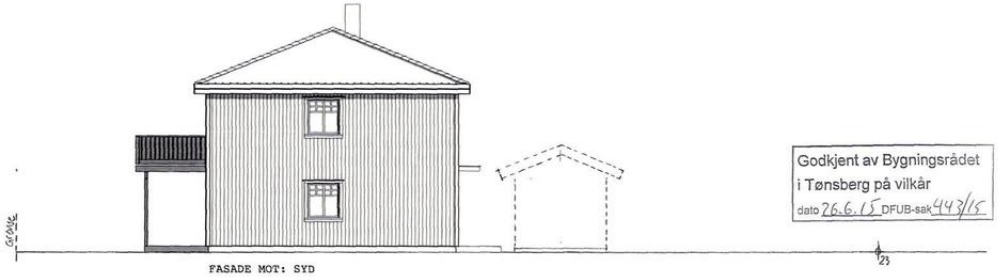
BLINK HUS Arkitekter

Tiltakshaver	GREVESKOGEN EIENDOM AS				
Byggadresse	151/297-326 MAGNESVEI TØNSBERG KOMMUNE				
Mål. 1:100	Type	ENEBOLIG	Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Utg.p. 0	Sign. HTG	Dato 04.03.2015	16244	3	Tønsberg AS
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.					Burotveien 2, 3118 Tønsberg
					Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

HUS 4



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: SYD

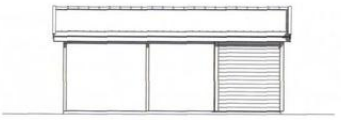
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26.6.15 DFUB-sak 443/15

FREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG----------

BLINK HUS Arkitekter

Tiltakshaver	GREVESKOGEN EIENDOM AS				
Byggadresse	151/297-326 MAGNESVEI TØNSBERG KOMMUNE				
Mål. 1:100	Type	ENEBOLIG	Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 04.03.2015	16244	2	Tønsberg AS
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.					Burotveien 2, 3118 Tønsberg
					Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

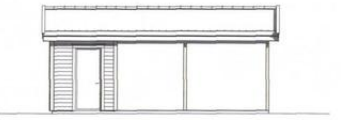
CARPORT/BOD HUS 4



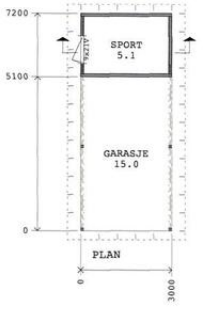
FASADE MOT: ØST

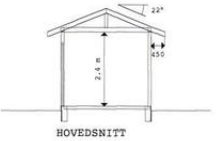


FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: VEST





HOVEDSNITT



FASADE MOT: SYD

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26.6.15 DFUB-sak 443/15

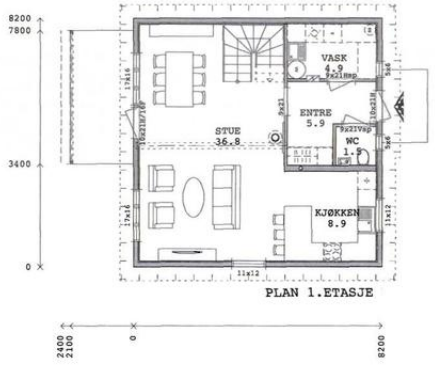
BYA 21,6 m2

Tiltakshaver	GREVESKOGEN EIENDOM AS				
Byggadresse	151/297-326 MAGNESVEI TØNSBERG KOMMUNE				
Mål 1:100	Type	CARPORT/BOD	Tegn.nr.	Blad	
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 04.03.2015	16244	1	

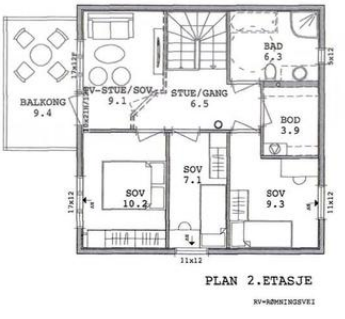
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

HUS 4

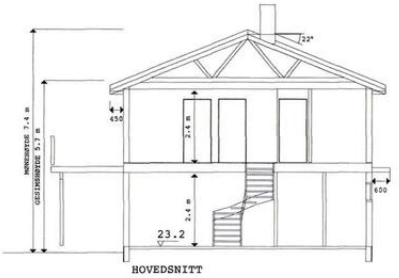


PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

HV-RØMMINGSVEI



HOVEDSNITT

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26.6.15 DFUB-sak 443/15

BYA	80,0 m2
Bygningens	BRA
PLAN 1.ETJ	60,4 m2
PLAN 2.ETJ	60,4 m2
SUM	120,8 m2
SPORT I CARPORT	5,0 m2
CARPORT	15,0 m2

Tiltakshaver	GREVESKOGEN EIENDOM AS				
Byggadresse	151/297-326 MAGNESVEI TØNSBERG KOMMUNE				
Mål 1:100	Type	ENEBOLIG	Tegn.nr.	Blad	
Utg.p. 0	Sign. HTG	Dato 04.03.2015	16244	1	

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 17/89257
Vår ref.: GBR - 0151/0297, GBR - 0151/0326, BNR - 300505881
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 12.12.2017

BLINK HUS ARKITEKTER AS
Postboks 2300
3103 TØNSBERG



Magnes vei 4 - 0151/0297 - Oppføring av 4 boenheter
Ferdigattest

Tiltakshaver:	Magnes vei 4 AS v/Hans Jacob Låhne	Postboks 211 Skøyen	0213	OSLO
Søker:	BLINK-HUS TØNSBERG AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG

Tiltakets formål	:	frittliggende enebolig og tre eneboliger i kjede
Tiltakets art	:	nybygg,
ArkivsakID.	:	15/251
Gbnr.	:	0151/0297
Bygningsnummer	:	300505881 300505871 300505879 300505880
Bruksenhet:		Magnes vei 4 A Magnes vei 4 B Magnes vei 4 C Magnes vei 4 D
Vedtaksnr. :		Ramme DFUB: 443/15 IG1 DFUB: 058/16
Gjennomføringsplan :		20.06.2017, versjon 9

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

Eirik Waage
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

BLINK HUS ARKITEKTER AS	Postboks 2300	3103	TØNSBERG
BYGGMESTER ROAR ABRAHAMSEN AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG
BYGGMESTER SVENDSEN OG FLOM AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG
INGENIØRSERVICE AS	Broen 5D	3170	SEM
JENS PETTER ZETLITZ AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG
Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Magnes vei 4 AS v/Hans Jacob Låhne	Postboks 211 Skøyen	0213	OSLO
Magnes vei 4 AS (under stiftelse) v/Hans Jacob Låhne	Ullernfaret 10B	0281	OSLO
NORDEK ARKITEKT OG PROSJEKTERING AS	Postboks 2300	3103	TØNSBERG
SIGVE EKTVEDT AS	Nesveien 170	3158	ANDEBU
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 17/6087
Vår ref.: GBR - 0151/0297, GBR - 0151/0326
Arkiv:
Deres ref.: SØK

Dato: 24.01.2017

BLINK-HUS TØNSBERG AS
Burotveien 2
3118 TØNSBERG

Kopi til:

Magnes vei 4 AS (under stiftelse) v/Hans Jacob Låhne	Ullernfaret 10B	0281	OSLO
Tibor Vari	Saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Magnes vei 4 - 0151/0297 - Oppføring av 4 boenheter
Midlertidig brukstillatelse - Magnes vei 4 B - bygningsnummer 300505880

Tiltakshaver:	Magnes vei 4 AS v/Hans Jacob Låhne	Postboks 211 Skøyen	0213	OSLO
Søker:	BLINK-HUS TØNSBERG AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG

Gbnr.	:	«0151/0297»
DFUB-sak	:	443/15
Journalnummer	:	17/6087
Bygningsnummer	:	300505880
Gjennomføringsplan	:	08.11.2016, versjon 6
Arbeidets art	:	nybygg
Tiltakets formål	:	bolig

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

Tillatelsen omfatter Magnes vei 4 B, bygningsnummer 300505880.

1. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

Utomhusarbeider. Frist: 06.01.2017

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Eirik Waage
saksbehandler

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 17/22976
Vår ref.: GBR - 0151/0297, GBR -
Arkiv: 0151/0326, BNR - 300505881
Deres ref.: SØK

Dato: 30.03.2017

BLINK-HUS TØNSBERG AS
Burotveien 2
3118 TØNSBERG

Eirik Waage
saksbehandler

Kopi til:

Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Magnes vei 4 AS v/Hans Jacob Låhne	Postboks 211 Skøyen	0213	OSLO
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Magnes vei 4 - 0151/0297 - Oppføring av 4 boenheter
Midlertidig brukstillatelse (Magnes vei 4 A, C og D)

Tiltakshaver:	Magnes vei 4 AS v/Hans Jacob Låhne	Postboks 211 Skøyen	0213	OSLO
Søker:	BLINK-HUS TØNSBERG AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG

Tiltakets formål	:	frittligende enebolig og tre eneboliger i kjede
Tiltakets art	:	nybygg
ArkivsakID	:	15/251
Gbnr.	:	0151/0297
Bygningsnummer	:	300505881 300505871 300505879
Bruksenhet:		Magnes vei 4 A Magnes vei 4 C Magnes vei 4 D
Vedtaksnr.	:	Ramme DFUB: 443/15 IG1 DFUB: 058/16
Gjennomføringsplan	:	27.03.2017, versjon 8

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter Magnes vei 4 A, C og D.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

Utomhusarbeider. Frist: 15.08.2017

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
151	**297**	**0**	**4**	**Magnes Vei 4A**

Legalpant

Restanse pr.	**31.06.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2025**

Utskriftsdato: 15.08.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Magnes vei 4A, 3151 TOLVSRØD								

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.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	521.00	1/1	0 %	521,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr
Vanngebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	4025.00	1/1	0 %	4 025,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	6124.90	1/1	0 %	6 124,90 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
					Sum	**17 807,70 kr**

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

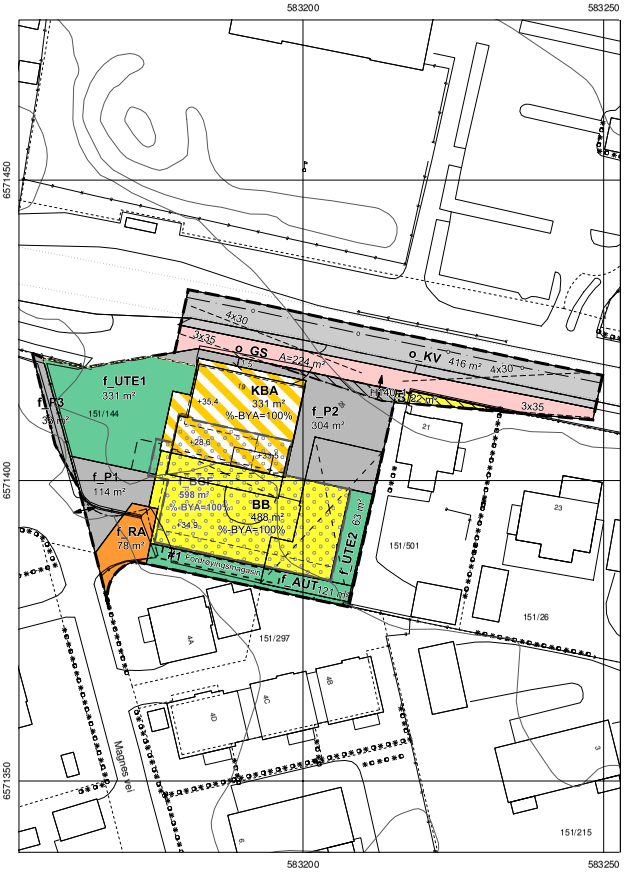
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B — BOLIGBEBYGGELSE
- BB — BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- BGP — GARASJEANLEGG FOR BOLIG-/ FRITIDSBEBYGGELSE VERT. NIVÅ 1 - UNDER GRUNNEN
- RA — RENOVASJONSANLEGG
- UTE1,-2 — UTEOPPHOLDSAREAL
- AUT — ANNET UTEOPPHOLDSAREAL - BEPLANTET AREAL , FORDRØYNINGSBASENG
- KBA — KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIGBEBYGGELSE/ TJENESTEYTING/ KONTOR

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — KJØREVEI
- GS — GANG-/SYKKELVEI
- P1-P3 — PARKERING

HENSYNSSONER

- H140_1 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- #1 — BESTEMMELSESOMRÅDE - VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG - Fordrøyningsmagasin

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- PLANENS AVGRENSNING, VERT.NIVÅ 1 - UNDER GRUNNEN
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT. NIVÅ 1
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- REGULERT STØYSKJERM
- REGULERT HØYDE
- AVKJØRSEL

0 5 10 20 40 60

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

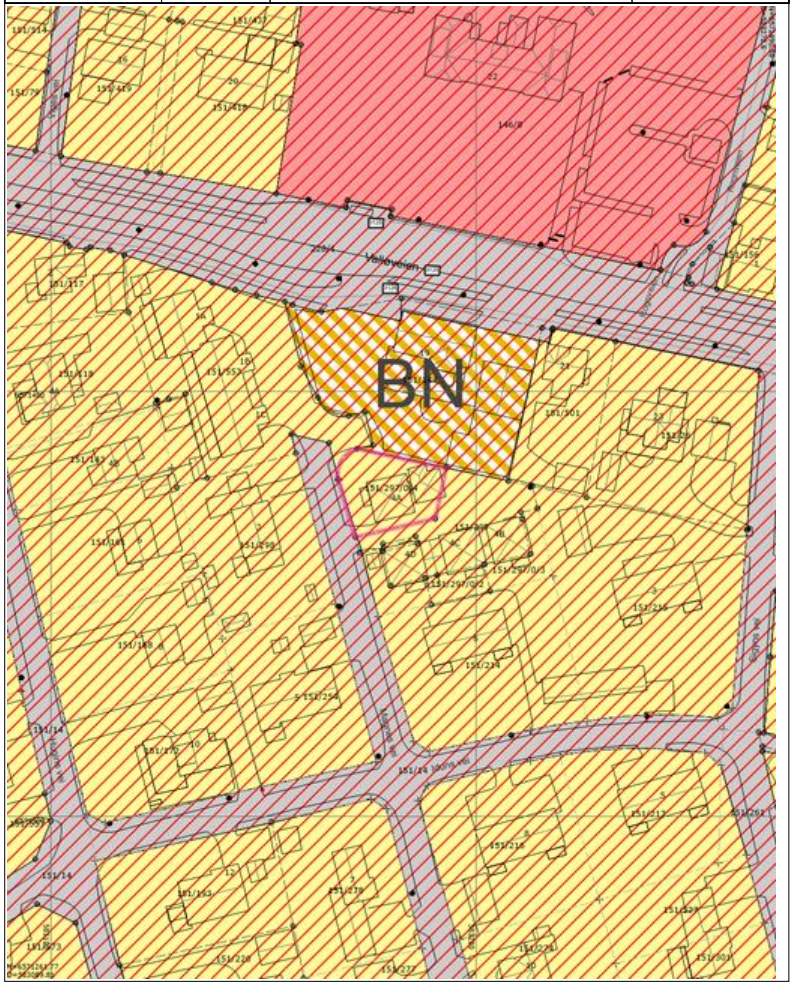
TØNSBERG KOMMUNE

3905 20200200

DETALJREGULERING AV VALLØVEIEN 19

Komplett planforslag 11.05.2023	Forslagstiller - Valløveien 19 AS				
Plandata/-kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Re Arkitektur AS	11.05.23	KL			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og NPAD	30.05.23	CDY			
SOSI-data med endringer mottatt	11.09.23	KL	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 10.11. - 22.12.2023		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og NPAD	22.09.23	CDY	Jfr. UPB-sak nr. 169/23	27.10.23	
Justeringer jfr. UPB-vedtak av 27.10.2023, nye plantegninger	06.11.23	CDY	Vedtatt i UPB, sak nr. 060/24	26.04.24	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 066/24	12.06.24	

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Magnes vei 4A 3151 TOLVSRØD			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Magnes vei 4A 3151 TOLVSRØD			
	Annen info:	Valløveien 19			



Tegnforklaring

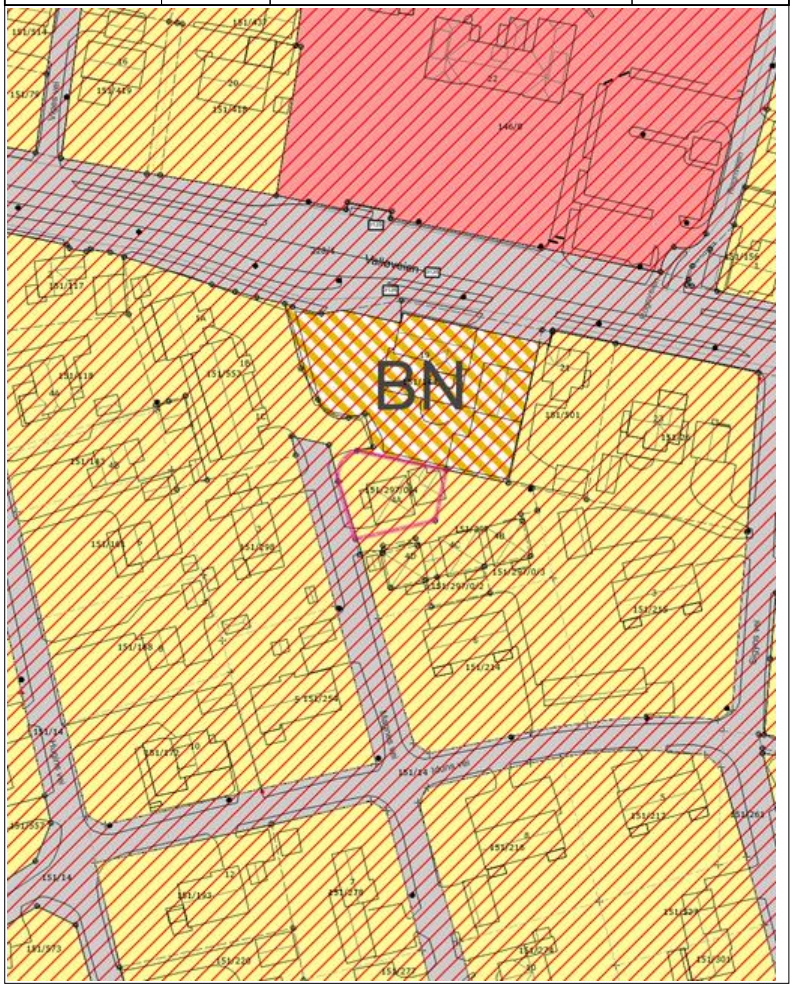
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Bestemmelsesområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Magnes vei 4A 3151 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**151**	**297**	**0**	**4**	Magnes vei 4A, 3151 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1353.98m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1364.27m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4.35m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 20200200	Valløveien 19 (12.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 151 Bnr 297 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Magnes vei 4A, 3151 TOLVSRØD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 627 666
Som sekundærbolig:	kr 6 510 663

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jonas Skjelstad
Direkte tlf:
Vår ref.: 2021000329
Deres ref.:

Vår dato: 25.05.2021

Magne Almenningen
Magnes Vei 4 A
3151 TOLVSRØD

Magnes Vei 4 A - 0151/0297/0/4 - Tønsberg kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.05.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Magne Almenningen
For VIB: Jonas Skjelstad

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Kopstadveien 11, Nykirke

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak
Det mangler sklisikring for husstige slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 2
Beskrivelse av avviket
Tak
Adkomstmuligheten til skorstein på tak er ikke tilfredsstillende. Skorsteinshatt er til hinder for feiing og tilsyn (det må monteres flere taktrinn eller pipehatten vendes 180* slik at hatten kan åpnes riktig vei).

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Jonas Skjelstad
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

18.08.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/151/297/0/4
Adresse: Magnes vei 4A,
3151 TOLVSRØD

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 18.05.21 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	18.05.21	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkevelen 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0201/24
Vår referanse: 3543693/24566884
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 100

Dato
05.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1092105	200	24.11.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	297	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602084839
Vedlegg: Ja

Doknr: 1092105 Tinglyst 24.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Navn	Adresse
TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Organisasjonsnr
950611839

Rekvirent(er) av forretning

Navn	Adresse
MAGNES VEI 4 AS	Postboks 211 Skøyen, 0213 OSLO

Fødselsdato/Orgnr
915499422

Bruksenhet

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	151	297

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	151	297	0	1	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	2	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	3	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	151	297	0	4	120 / 480	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.11.2016 14.13

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

TØM SKJEMA

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Org Nr: 950611839

Begjæring om:
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	151	297		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
915 499 422	MAGNES VEI 4 AS	1/1

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	120	8,6	16				31				46			
2	B	120	8,6	17				32				47			
3	B	120	8,6	18				33				48			
4	B	120	8,6	19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 480 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 480

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2 Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7]
Oslo 5.08.2016	HANS JACOB LÅHNE DAG ESPEN ARNESEN	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[8]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
151	297			i Tønsberg kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.11.2016	TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3103 Tønsberg

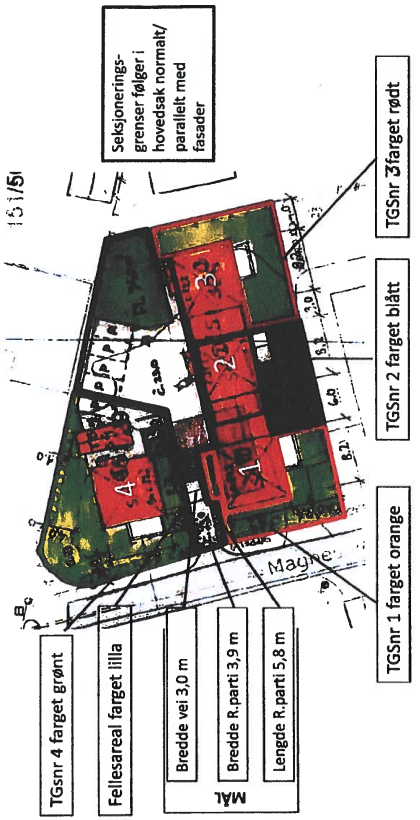
Noter
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

Seksjonering

Situasjonsplan, Fellesareal og tilleggsareal grunn

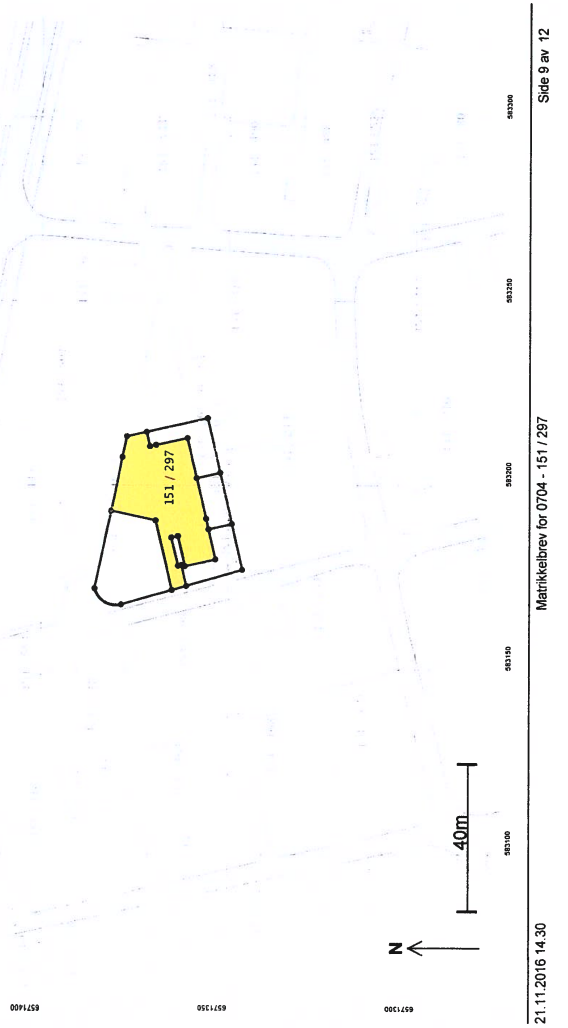
Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune

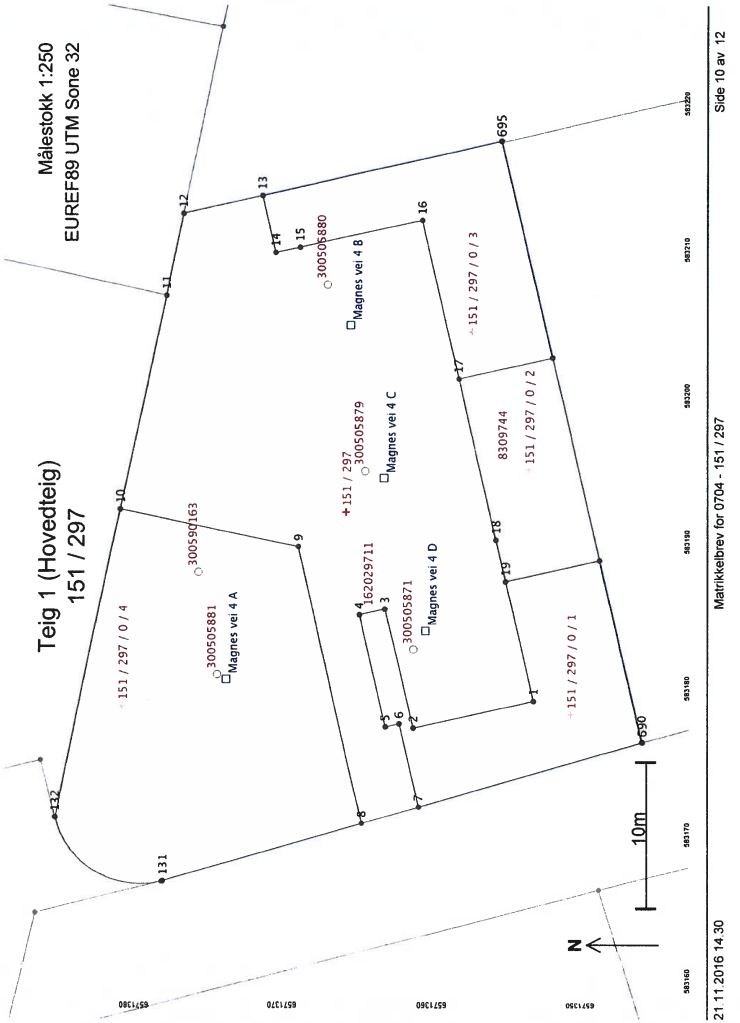


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

Oversiktskart for 151 / 297

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

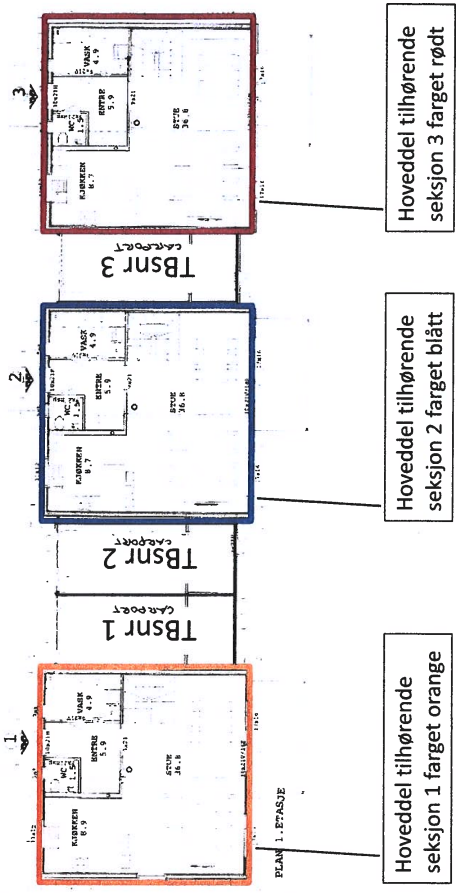




Seksjonering

Plantegning 1. etg (Hovedplan), del 1

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune

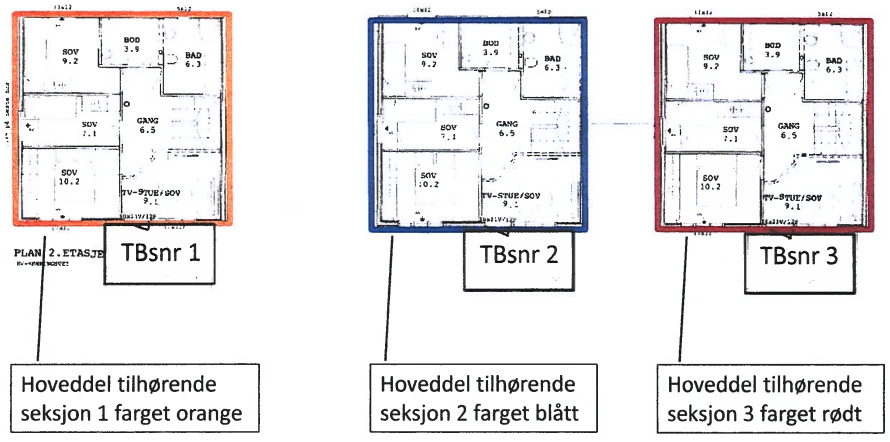


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

Seksjonering

Plantegning 2. etg, del 1

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune

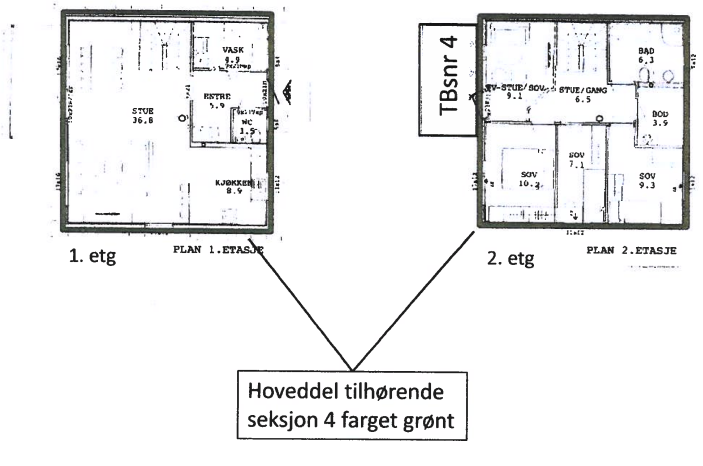


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1092105/200
Uthentet 2024-08-05 11:06

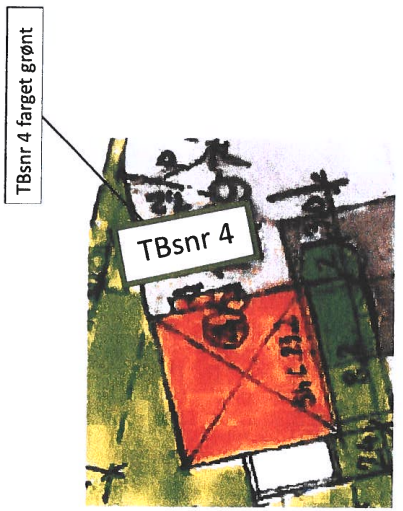
Seksjonering

Plantegning 1. etg (Hovedplan) og 2. etg, del 2

Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



Seksjonering
Plantegning 1. etg (Hovedplan), del 3
Tilleggsareal TBSnr 4
Magnes Vei 4A-4D, 3151 Tolvsrød. Gnr 151 bnr 297 Tønsberg kommune



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Martine Van Alphen
Direkte telefon: 16/65948
Vår ref.: GBR - 0151/0297
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 21.11.2016

North Bridge Management AS v/ Hans Jacob Låhne
Postboks 211
0212 OSLO

Magnes vei 4 - 0151/0297 - seksjonering med utearealer - Vedtak sak 16/8937 - rekv.rn. 2016-140.

Vi viser til din begjæring 05.08.2016 om oppdeling av gårdsnummer 151 bruksnummer 297 i eierseksjoner.

Vedtak

Eiendommen med adresse Magnus vei 4 deles i 4 boligseksjoner.

Alle seksjon har tilleggsareal i form av carport eller garasje.

Alle seksjon har tilleggsareal i form av hage/uteareal på terreng.

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

Begrunnelse for vedtaket

Krav til begjæringen og opplysning av saken

Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi rettet nevner i pkt. 1 og skrevet navnene ved underskriftene i pkt. 7 i seksjoneringsbegjæringen.

Etter avtale med søker har vi gjort endringer på situasjonsplanen og/eller plantegningene.

Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene og endrer ikke innholdet i begjæringen.

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

Postadresse: Postboks 2410 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1
Telefon: 33 34 80 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: 2400 05 09988
Org.nr. 950 611 839

Krav til eiendommen og bruksenhetene

Eierseksjonsloven § 6 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.
Etter kommunens vurdering er disse vilkårene oppfylt og eiendommen kan derfor seksjoneres i samsvar med begjæringen.

Hva skjer videre i saken?

Oppmålingsforretning og tinglysning

Seksjoneringen innebærer at det må gjennomføres oppmålingsforretning etter matrikkellovens kapittel 7. Oppmålingsforretningen er gjennomført. Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner.

Behandling etter andre regelverk

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Kjøperett for leier av bolig

Den som leier en bolig i eiendommen som blir seksjonert, kan ha rett til å kjøpe vedkommende seksjon. Eieren skal så snart som mulig etter innføringen i matrikkelen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Vi viser for øvrig til eierseksjonslovens kapittel III.
Det er ikke oppgitt noen leietakerer ved seksjoneringssaken

Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage

Vedtaket om seksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Vilkårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema .

Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Med hilsen

Martine Van Alphen
saksbehandler

Vedlegg
1. begjæring med endringer
2. Klage_over_forvaltningsvedtak_seksjonering

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0201/24
Vår referanse: 3543691/24566874
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 101

Dato
05.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500687	91	2.3.1961	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	297	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempel kr.8o,- 2/3-61
av Jarlsberg sorenskriverembede.

Dagbok nr. 687
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
- 2. MRS. 1961

S k j ö t e.

I samsvar med herredsstyrets vedtak 16. oktober 1958 og formannskapets vedtak 21. februar 1961 skjöter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune byggetomten g.nr. 151, b.nr. 297 av skyld 4 öre til Leif Kristiansen, födt 10. juni 1928, for kr. 7.557,- - sjutusenfemhundreogfemtisju-kroner oo/loo, som er betalt kontant.

For salget gjelder följende betingelser, som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygd stand uten formannskapets godkjennelse.
2. Elektrisitetsverket og telefonvesenet har rett til uten godtgjörelse å plassere stolper for elektrisitet og telefon til denne eiendom og naboeiendommer samt strekke ledninger over eiendommen.
3. For bebyggelsen gjelder vedtekter fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 26. januar 1959, inntatt i Norsk Lovtidende, 1. avd. 1959 nr. 7. Kjöperen er meddelt disse vedtekter i brev 23. februar 1961 fra Sem kommune.

Sem kommune, den 23. februar 1961.

Kaare Nordby

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0201/24
Vår referanse: 3543692/24566879
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 102

Dato
05.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505177	91	21.9.1973	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	297	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 5177
21 SEPT. 1973

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 157 br. nr. 297/326 i Sem kommune, gir herved nabo Prestad Borettslag eier av gr. nr. 157 br. nr. 215 tillatelse til å oppføre garasjer i en avstand av 7,5 m meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Tønsberg, den 18/9 1973

Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

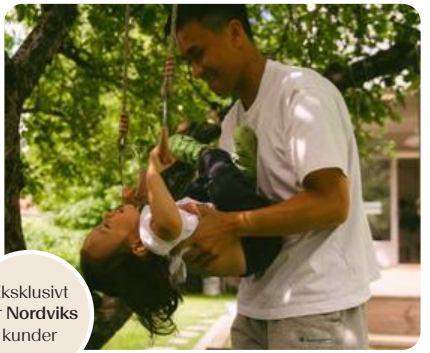
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Magnes vei 4A 3151 TOLVSRØD

Betegnelse: Gnr 151, bnr 297, snr 4 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no