

Mester Mortens vei 23



Velkommen til

# Mester Mortens vei 23



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

# Eik / Robergrønningen

Velholdt enebolig m/bl.a. 4 soverom, 2 bad og lys stue | romslig og solrik terrasse mot vest | innerst i blindvei!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 250 000,- |
| Omkostninger | 107 630,- |
| Totalpris | 4 357 630,- |
| BRA-i | 116 kvm |
| Totalt BRA | 127 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1993 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Jørgen Nyhus |
| Telefon | 970 17 151 |
| E-post | j.nyhus@nordvikbolig.no |


23





## Kort fortalt

- Eiendommen tilfredsstiller deg som bl.a. stiller høye krav til en rolig og barnevennlig beliggenhet, nærhet til skog og natur, samt en solrik og skjermet uteplass.

- Boligen er godt tilpasset ulike livsfaser og aldersgrupper med en smart planløsning som byr på både 4 soverom, 2 baderom (et på hvert plan) i tillegg til alle bo-funksjoner på ett-plan i husets første etasje. Dette gjør hjemmet til et godt valg for både barnefamilier og par som ønsker en fleksibel og funksjonell bolig. Det er godt med parkeringsmuligheter på gårdsplass.

- Huset er innholdsrikt og velholdt med behov for noe modernisering. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys i stue og kjøkken. Fra stuen, via en terrassedør, kommer du rett ut i til den romslige og svært solrike terrassen.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 116 kvm |
| BRA-e: | 11 kvm |
| Totalt BRA: | 127 kvm |
| TBA: | 85 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Vindfang, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken, soverom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 47 kvm.

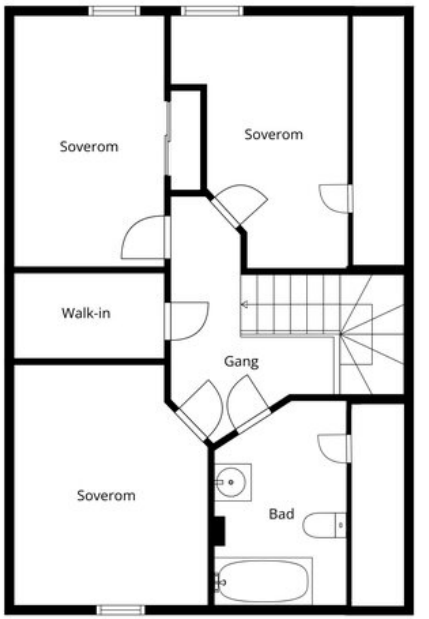
Annet
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.




FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet




FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet
























OSO HOTWATER


























23

















Informasjon

# Mester Mortens vei 23

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
25-0197/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG
Gnr 101, bnr 202 (ideell andel 1/1)  i Tønsberg kommune

### Selgere
Jørgen Nergård
Monika Nergård

### Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 376 830,- (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
1993

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 85 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Vindfang, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken, soverom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 85 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 47 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
Følgende "ikke måleverdig" areal ble registrert:

Kneloft - 4,6m$^2$
Kneloft - 2,7m$^2$
Kryploft loft - 19,8m$^2$

## Solforhold

Eiendommen har gode solforhold hele dagen.

## Innhold

Velkommen til Mester Mortens vei 23 og denne moderne og arealeffektiv eneboligen over to plan med gjennomtenkt planløsning, solrike uteplasser og alle boligfunksjoner samlet i første etasje.

Denne familievennlige boligen byr på fire soverom, to bad, romslige oppholdsarealer, flere boder og gode lagringsmuligheter. Her får du en funksjonell og trivelig bolig med alt du trenger for et komfortabelt hverdagsliv – perfekt for både små og store familier.

Boligens rominndeling er som følger;

1. etasje:

Lys og luftig STUE med store vindusflater, ildsted og utgang til solrik terrasse.
KJØKKEN i åpen løsning mot stue – ideelt for sosialt samvær og familieliv.
SOVEROM praktisk plassert i samme etasje som stue og bad.
BAD med innredning, dusj og toalett.
ENTRÉ med plass til yttertøy.
INNVENDIG BOD med praktisk oppbevaringsplass.

2. etasje:

Tre lyse SOVEROM, alle med garderobeløsning.
BAD med badekar med dusj, toalett og innredning.
GANG med adkomst til LOFT – perfekt til sesonglagring.

Loft:
Disponibelt LAGRINGSROM med god plass til oppbevaring.

Uteplass:
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse – et deilig uterom med plass til både spisegruppe og lounge. Her kan du nyte solen fra formiddag til kveld.
Eiendommen har både utvendig bod og frittstående utebod, som gir rikelig med plass til hageutstyr, sportsutstyr og sesongvarer.

## Standard

Boligen fremstår velholdt med behov for noe modernisering. Boligens generelle standard i de ulike rom er som følger;

Stue-/spisestue med utgang til terrasse og hage:
Flott stueløsning med store vinduer mot vest og vindu mot syd. Mot vest er også terrassedøren er plassert og gir flott nærkontakt med den solrike terrassen. I tillegg slipper vinduene inn dagslyset på en flott måte.
Rommet har god plass til for både sofa og stort spisestuebord hvor man kan invitere til store familie-/venneselskap. Den direkte tilkomsten til terrassen gjør at den store og usjenerte uteplassen nærmest blir en "ekstra stue" i sommerhalvåret. Sentralt plassert i stuen står den nyere peisovnen, som skaper hyggelig stemning i huset på mørke vinterkvelder. Det er også varmekabler i gulv for en lun varme året rundt.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stuen, og hvor det store vinduet mot syd gir godt lysinnslipp, og gjør dette til et hyggelig rom å oppholde seg. Kjøkkeneinnredningen, fra byggeår, har lyse og profilerte fronter og oppvaskmaskin og komfyr medfølger salget. Over avsatt plass til komfyr er det ventilator med avtrekk i yttervegg. Det er varmekabler i gulv i også dette rommet.

Baderom / vaskerom 1. etasje:
Baderommet er fra byggeår og er romslig. Av overflater er det belegg på gulv og tapet på vegger. Det er også varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, sokkeltoalett og utslagsvask, samt det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Før øvrig er det elektrisk styrt avtrekk til yttertak.

Baderom 2. etasje:
Dette baderommet er fra 1997. Av overflater i dette rommet er det belegg på gulv og tapet på vegger. Det er også varmekabler i gulv. Badet er innredet med badekar med dusj på vegg, sokkeltoalett, samt sokkelservant. Før øvrig er det elektrisk styrt avtrekk og takvindu.

Husets fire soverom:
Tre av soverommene ligger plassert samlet, sammen med det ene baderommet, i husets andre etasje. Et av soverommene har montert skyvedørsgarderobe, mens de to øvrige har montert garderobeskap. Husets fjerde soverom er plassert i første etasje og er i god størrelse. Dette rommet har også montert garderobeskap.

Gulv, vegger og himlinger:
Gulv: I 1 etg. er det gulv av laminat i alle oppholdsrom bortsett fra soverom hvor det er etablert teppe. I 2 etg. Er det gulvteppe i alle
rom.

Vegger: Tapet på alle vegger i 1 etg. Det er panel på veggen i 2 etg.

Himling: Innvendige tak i 1 etg. har malte plater (tak-ess). I 2 etg. Er det panelte himlinger.

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

## Parkering
Parkering i egen, romslig gårdsplass. Det ble montert elbillader i 2018.

## Modernisering og påkostninger
Nytt gulv i 1.etasje i 2010, minus vaskerom og soverommene.

## Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Montert ny vedovn for ca 3 år siden. Vet ikke hvilket firma som monterte dette. Byttet mønebord og lagt blekk over nytt materiale for ca. 10 år siden.

- Det er montert vannmåler av kommunen.

- Det er tidligere vært utført arealoppmåling av boligen når huset ble bygd i 93. Papirer fra Byggmesterringen som bygde huset. Tinglyst skjøte og målebrev. Kjøpekontrakt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

## Byggemåte

Enebolig fra 1993, sentralt beliggende i Tønsberg. Boligen er oppført på ringmur og støpt plate på mark, fundamentert på sprengsteinsfylling. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon består av A-takstoler. For øvrig er taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje. Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;
1 etg:
Stue - 26,7m$^2$
Kjøkken - 9,8m$^2$
Bad - 6,3m$^2$
Soverom - 11,5m$^2$
Gang - 12,3m$^2$

2 etg:
Soverom - 9,9m$^2$
Soverom - 8,2m$^2$
Soverom - 10,5m$^2$
Bad - 5,9m$^2$
Gang - 7,2m$^2$
Bod - 3,3m$^2$

Utvendig:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert
terrasedekke, etablert direkte på mark. Støpt trapp forran inngangsdør.

Innvendig:
I 1 etg. er det gulv av laminat i alle oppholdsrom bortsett fra soverom hvor det er etablert teppe. I 2 etg. Er det gulvteppe i alle rom. Innvendige tak i 1 etg. har malte plater (tak-ess). I 2 etg. Er det panelte himlinger. For øvrig er det tapet på alle vegger i 1 etg. Det er
panel på veggen i 2 etg. Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med «usikker» forekomst av radon. Boligen har vedovn i stue tilsluttet elementpipe Boligen har malt tretrapp. Boligen har malte glatte dører i 1 etg. I 2 etg. Er det malte fyllingsdører av furu.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, ref. egenerklæringsskjema. Dreneringen er fra 1993. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Relativt flat tomt. Ppparbeidet med plen og grus/ belegningsstein i gårdsplass. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
-Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert Thosiba varmepumpe i stue. Funksjon / tilstand er ikke vurdert.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
- Det er montert elbillader på husvegg.
- Boligen har røykvarslere.
- Pulverapparat er plassert på soverom.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Kostnadsestimat: Mellom kr 200 000 - 500 000,-

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets
konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Mellom kr 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Mellom kr 200 000 - 500 000,-.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

## Innbo og løsøre

Hvitevarer  medfølger ikke i handelen.
- TV medfølger ikke i handelen.
- Gardiner medfølger ikke i handelen.
- Alle utemøbler/putekasser + pynt på vegger ute, potter/planter blir fjernet før overtagelse.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert Thosiba varmepumpe i stue.
- Det er elektriske varmekabler på begge bad, stue, kjøkken og gang.
- Elektriske panelovner
- Nyere peisovn i stuen
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Det ble utført service på varmepumpen av Randeberg varmepumpeservice & Montasje i 2017.

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

### Informasjon om strømforbruk

Eiendommen selges som et dødsbo og selgere / arvinger har ikke kjennskap til årlig strømforbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 8 777,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Standard renovasjon kr. 3.688,-
Rabatt redusert restavfallsvolum kr -1.800,-
Beholder for plastemballasje, 240 kr 400,-
Fastledd vann kr 1.388,05,-
Forskudd vann - VM kr 986,12,-
Fastledd avløp kr 2.613,95,-
Forskudd avløp - VM kr 1.500,60,-
Totalt kr 8.776,72,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring.
- Brøyting. Sesongen 24/25 var det en total kostnad på 2.000,- per husstand.

- Kabel-tv/internett via Nordre Eik Antennelag. Medlemspris: 712,50,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 079 824,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 319 296,- 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.

### Forsikring

Tryg
Polisenr: 7863811

### TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har hatt avtale med Nordre Eik Antennelag.
Medlemspris: 712,50 kr per måned. Faktura sendes to ganger i året (januar og juli).
Avtale: Telenor Frihet M Borettslag. Du får 260 poeng som kan brukes på bredbåndshastighet og TV-innhold.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 372 kvm (Eiertomt)
Fint beliggende eiertomt i flatt terreng. Tomten er pent opparbeidet med gårdsrom i front og har gode parkeringsmuligheter. Videre er tomten opparbeidet med delvis hekk- og grøntarealer. På baksiden ligger en lun og usjenert uteplass med fine solforhold.

Merk:
Garasjen til naboeiendom (Mester Mortens vei 25 med gbnr. 101/207) ligger delvis over tomtegrensen til denne eiendommen.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 05.03.2008. Målingen viser at det er registrert 80 becquerel per kubikkmeter. Verdien var lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i populære Robergrønningen, et attraktivt og barnevennlig område kjent for sin ro og naturskjønnhet. Her er det umiddelbar tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder, med lysløyper, idylliske skogsstier og treningsarenaer rett utenfor døren. Området oppleves som lite trafikkert og trygt, med flere lekeplasser i nærheten. Barnehage, barneskole og den moderne Kongseik

ungdomsskole er alle innen gangavstand, noe som gjør hverdagen enkel for familier.

Dagligvarehandelen er enkel med butikker som Meny Eiktoppen og Rema 1000 i nærheten. Kilen handelsområde med et variert butikkutvalg er også kun en kort kjøretur unna. For et større utvalg av shopping, serveringssteder og uteliv er Tønsberg sentrum lett tilgjengelig.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. 113 bussen stopper like i nærheten og tar deg ned til sentrum. Fra Tønsberg stasjon til Oslo S er det rundt 1 time og 15 minutter med tog.

### Skoler og barnehager

Det er kort vei til Eik barneskole, Kongseik ungdomsskole og flere barnehager. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Eik skolekrets.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig datert 02.12.1993.

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 boligens fasade og innvendige plantegninger som stemmer med dagens plan- og rominndeling.

### Vei, vann og avløp

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

Vei:
Tidligere eier med flere i nabolaget har hatt en brøyteavtale for brøyting av Mester Mortens vei. Avtalen har inkludert 8 brøytinger for 3600,- + mva. per sesong. Deretter 450,- + mva.  per brøyting utover de 8 som er inkludert.
Sesongen 24/25 var det en total kostnad på 2.000,- per husstand.
Det blir opp til ny eier å inngå eventuell ny avtale om brøyting. Kontaktinfo kan fås av megler.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Blå/grønnstruktur - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 10.48m2
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 348.62m2
Uteoppholdsareal - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 13.58m2

Gjeldende regulering:

3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Anlegg for lek 13.58m2
3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Boliger 348.62m2
3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Turvei 10.48m2

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 denne eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt på denne eiendommen.

## Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 101, bnr. 202 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/101/202:
05.04.1993 - Dokumentnr: 3739 - Erklæring/avtale
Felles vedlikeholdsansvar av vei for gnr. 101 bnr. 199 og 202.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring fra 1993 hvor det fremkommer at eiere av gbnr. 101/199 har felles vedlikeholdsansvar for del av felles adkomstareal, del av gbnr. 101/102 (denne eiendommen). Heftelsen med kartskisse er vedlagt bak i salgsoppgaven.

05.04.1993 - Dokumentnr: 3739 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:101 Bnr:199
Meglers kommentar: Eiendommen med gbnr. 101/199 har veirett over gbnr. 101/202 (denne eiendommen).

26.11.1993 - Dokumentnr: 14829 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelse om radio/TV anlegg
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det er tinglyst en heftelse på denne eiendommen hvor eier må tåle at kommunen, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes, vann, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig. Stikkvei frem til tomten omfattes ikke av kommunalt vedlikehold/brøyting m.m. Eier plikter også å delta i vedlikehold og drift av felles antenneanlegg for radio og TV.

Eiendommens grunndata:

05.04.1993 - Dokumentnr: 3697 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:101 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 1093997 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:101 Bnr:202

01.01.2024 - Dokumentnr: 378565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:101 Bnr:202

Det er per 16.10.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 101, bnr. 88 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. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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. Huset er vasket i forkant av salget og ny flyttevask vil ikke bli utført før overtagelse.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## 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 budaksept.

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

Siste feiebesøk og tilsyn på eiendommen ble varslet at skulle utføres 13.01.2025. I hht. informasjon fra Vestfold Interkommunale brannvesen, var det ingen tilstede på eiendommen da tilsynet skulle gjennomføres. Ny eier anbefales å få gjennomført dette snarlig.

## 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. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 22 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 104 440,- 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 26. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97017151

## 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, bredbånd 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).

Vedlegg

# Mester Mortens vei 23

# Mester Mortens vei 23

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Eik skole (1-7 kl.)**<br>434 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| **Granly skole (1-10 kl.)**<br>174 elever, 18 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| **Byskogen skole (1-10 kl.)**<br>538 elever, 61 klasser | 10 min<br>4 km |
| **Kongseik ungdomsskole (8-10 kl...**<br>268 elever, 16 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **WANG Tønsberg (8-10 kl.)**<br>188 elever, 7 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| **Wang Toppidrett Tønsberg** | 5 min |
| **Greveskogen videregående skole**<br>1016 elever | 7 min<br>3.2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Robergrønningen**<br>Linje 113A, 113B | 4 min<br>0.3 km |
| **Tønsberg stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>6.2 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 25 min |

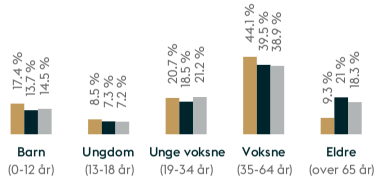
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Løkebergstua barnehage (0-5 år...**<br>72 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Klokkeråsen barnehage (1-5 år)**<br>60 barn | 14 min<br>1.3 km |
| **Eik Vestre barnehage (1-5 år)**<br>39 barn | 17 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Eiktoppen** | 5 min |
| **Rema 1000 Eik** | 7 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Robergrønningen | 1 262 | 527 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Robergrønningen Balløkke | 5 min |
| Kongseik ungdomskoleanlegg | 15 min |
| Family Sports Club Tønsberg | 8 min |
| Sporty24 Tønsberg | 8 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

**Gateparkering**
Lett 86/100




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
Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 101, bnr. 202

**Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 116 m²**



**Befaringsdato:** 22.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1066 **Referansenummer:** LT4522

**Autorisert foretak:** Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

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.

**Rapportansvarlig**

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

# 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.



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1993, sentralt beliggende i Tønsberg.

Boligen er oppført på ringmur og støpt plate på mark, fundamentert på sprengsteinsfylling. Bygget er oppført i tradisjonelt bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon består av A-takstoler. Forøvrig er taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til terrasse på ca. 72m². Tilhørende boligen er det en frittliggende bod på 7m². Det er montert el-billader på husvegg.

I 1 etg. er det gulv av laminat i alle oppholdsrom bortsett fra soverom hvor det er etablert teppe. I 2 etg. Er det gulvteppe i alle rom. Innvendige tak i 1 etg. har malte plater (tak-ess). I 2 etg. Er det panelte himlinger. For øvrig er det tapet på alle vegger i 1 etg. Det er panel på veggene i 2 etg. Kjøkkenet har profilerte fronter. Sikringsskap er plassert i gang. Stoppekran ble lokalisert på vaskerom.

Det er tilkomst til kneloft via soverom. Luke i himling til kryploft i gang.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje. Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

1 etg:
Stue - 26,7m²
Kjøkken - 9,8m²
Bad - 6,3m²
Soverom - 11,5m²
Gang - 12,3m²

2 etg:
Soverom - 9,9m²
Soverom - 8,2m²
Soverom - 10,5m²
Bad - 5,9m²
Gang - 7,2m²
Bod - 3,3m²

**Enebolig - Byggeår: 1993**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert terrasedekke, etablert direkte på mark.
Støpt trapp forran inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

I 1 etg. er det gulv av laminat i alle oppholdsrom bortsett fra soverom hvor det er etablert teppe. I 2 etg. Er det gulvteppe i alle rom. Innvendige tak i 1 etg. har malte plater (tak-ess). I 2 etg. Er det panelte himlinger. For øvrig er det tapet på alle vegger i 1 etg. Det er panel på veggen i 2 etg.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med «usikker» forekomst av radon.
Boligen har vedovn i stue tilsluttet elementpipe
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malte glatte dører i 1 etg. I 2 etg. Er det malte fyllingsdører av furu.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,4.

Bad / Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad/vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. På vegg mellom benk og overskap er det etablert belegg. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert Thosiba varmepumpe i stue.
Funksjon / tilstand er ikke vurdert.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det er montert e-billader på hhusvegg.
Leiligheten har røykvarslere. Pulverapparat er plassert på soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, ref. egenerklæringsskjema.
Dreneringen er fra 1993.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Relativt flat tomt. Ppparbeidet med plen og grus/ belegningsstein i gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

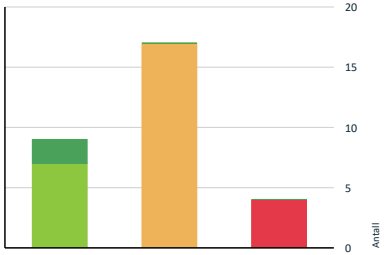
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Bod**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

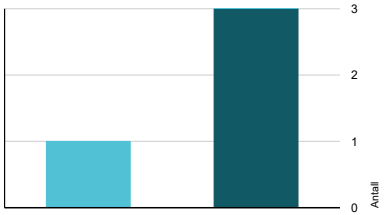
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Byggeår er basert på byggemeldingstegning.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det ble påvist mosegrodd takstein, særlig langs møne og ved overgang mot ark.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose på taktekkingen holder på fuktigheten, kan bidra til frostsprengning og bidra til at vann kan trenger inn i skjøter og overlappinger, mellom steinene. Dette øker belastningen på undertaket og kan bidra til ytterligere fuktinntrengning og skade på takkonstruksjon.

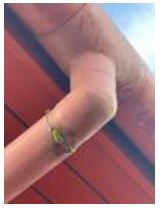
Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking.

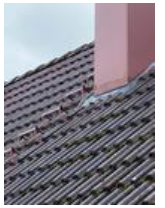
### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det ble påvist spredte råteskader i utvendig hjørnekasser.
Det er ikke tilfredsstillende avstand mellom kledning og terreng/plattinger.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med å utbedre råteskadet kledning / hjørnekasser for å unngå oppfukting og råte i tilstøtende konstruksjoner.

For liten avstand mellom kledning og terreng kan føre til sprut og oppfukting av kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak med å øke avstand mellom kledning og terreng/plattinger.



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Tilstandsrapport





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

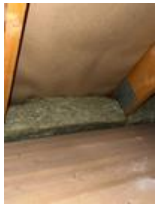
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

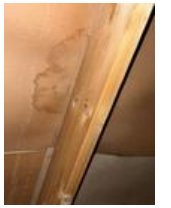
**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det ble observert enkelte fuktskjolder på undersiden av undertak.
På deler av loftet er det registrert begrenset lufting mellom undertak og isolasjon ved gesims.
Det ble registrert manglende insektsnetting i luftespalter i utvendige gesimser.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Lufting/ventilering av skrå takflater fra utvendig gesims til kaldt loft bør forbedres.
Begrenset ventilering av takflater kan føre til kondens og i ytterste konsekvens råteskader.
Fluenetting bør etableres for å hindre tilkomst for innsekter i himlingen.





### TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På baderom i 2 etg. er det installert et Velux takvindu.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Basert på alder bør tilstand vurderes nærmere og utskiftning påregnes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





# Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:
Det ble påvist noe råteskader i nedkant på utsiden av terrassedør. Innvendig ble det påvist slitasje i maling på karm og dør.

Det ble registrert en glippe/utetthet mellom karm og dørblad på ytterdør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:
Basert på tilstand og alder bør det påregnes utskiftning av terrassedør. Det bør også påregens tiltak med justering ev. utskiftning av ytterdør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert terrasedekke, etablert direkte på mark.

### TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp forran inngangsdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Det ble påvist sprekker i støpt dekke samt synlig armering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Det bør påregens utbedring for å lukke overnevnte avvik.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

I 1 etg. er det gulv av laminat i alle oppholdsrom bortsett fra soverom hvor det er etablert teppe. I 2 etg. Er det gulvteppe i alle rom. Innvendige tak i 1 etg. har malte plater (tak-ess). I 2 etg. Er det panelte himlinger. For øvrig er det tapet på alle vegger i 1 etg. Det er panel på veggen i 2 etg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
Det er generelt påvist en del skjolder og luftblemmer i tapetserte vegger samt endel skjolder og sår etter gamle installasjoner på veggene.

I himling i 1 etg. ble det påvist en del søl av maling i overgang vegg/himling samt enkelte skjolder/missfarging og skader i plater langs taklister. I 2 etg. Ble det registrert enkelte skjolder i panelte himlinger.

I laminat ble det registrert noe overflateknirk samt enkelte skjøter som hadde glidd fra hverandre. Det ble påvist enkelte skader i gulvteppe i 2 etg. Samt noe ufagmessig tilslutning mot dørterskel.

Generelt bærer boligen preg av noe ufagmessig malerarbeid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Det bør påregnes noe utbedring av malerarbeidet.



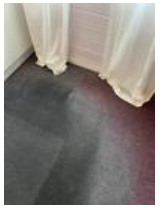




Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

# Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt 5mm høydeforskjell gjennom rommet.

### TG 1 Etasjeskille mellom 1 og 2 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt 5mm høydeforskjell gjennom rommet.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med «usikker» forekomst av radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue tilsluttet elementpipe

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Ev. kan det etableres sotlukestein i feieluke som kompenserende tiltak vedr. ubrennbar plate under feieluke.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
Det ble påvist slitasje og hakk i trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
Det bør påregnes utbedring av malte overflater.



### TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte glatte dører i 1 etg. I 2 etg. Er det malte fyllingsdører av furu.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:
Det ble registrert en mindre sprekk og synlig spiker i dørterskel til soverom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
Det bør påregnes tiltak vedr. utbedring av dørterskel.



## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



2 ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,4.



1 ETASJE > BAD

**TG 3 Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



1 ETASJE > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad/vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,2.



## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. På vegg mellom benk og overskap er det etablert belegg. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist en del hakk og sår i skuffefronter og skapedører. Silikonfug rundt kjøkkenvasken er mangelfull/ufagmessig lagt. Enkelte skuffer og dører bør justeres.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør påregens tiltak for å lukke overnevnte avvik.

1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**TG 2 Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**TG 1 Varmesentral**

Det er installert Thosiba varmepumpe i stue.
Funksjon / tilstand er ikke vurdert.

**TG 2 Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**TG 3 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det er montert el-billader på husvegg.

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**

**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.
   **1993**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
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?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

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**

**Generell kommentar**

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.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarslere. Pulverapparat er plassert på soverom.

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 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.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, ref. egenerklæringsskjema.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1993.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
**Konsekvens/tiltak**



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt, opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

**Byggeår** 1993

**Kommentar**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygningen er ikke nærmere vurdert.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

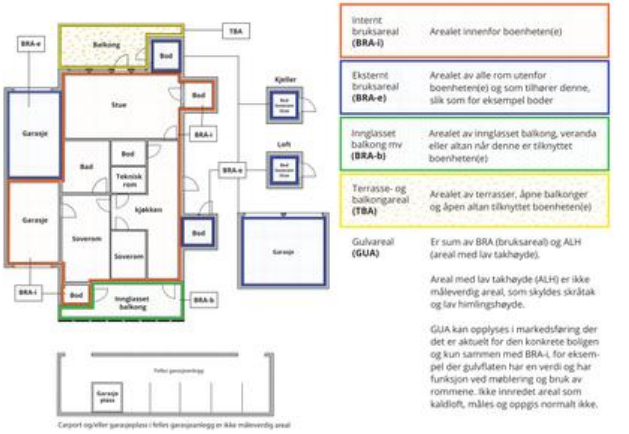
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2 Etasje | 47 | | | 47 | | 7 | 54 |
| 1 Etasje | 69 | 4 | | 73 | 85 | | 73 |
| **SUM** | **116** | **4** | | | **85** | **7** | **127** |
| **SUM BRA** | **120** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Gang, bad, soverom, bod, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1 Etasje | Vindfang, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken, soverom | Bod | |

**Kommentar**

Følgende "ikke måleverdig" areal ble registrert:
Kneloft - 4,6m²
Kneloft - 2,7m²
Kryploft loft - 19,8m²

### 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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet





**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*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** | 112 | 8 |
| **Bod** | 0 | 7 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.10.2025 | André Eldevik | Takstingeniør |
| | Sivert Sørvik | Bygningsingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 101 | 202 | | 0 | 372.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Mester Mortens vei 23

**Hjemmelshaver**

Gjertsen Berit

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende i et etablert og barnevennlig område. Fra eiendommen er det kort vei til skogen med fine turområder. Nærmeste barnehage er noen hundre meter unna og det er kort vei til dagligvarebutikk, skoler og idrettsanlegg.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 22.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.10.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.10.2025 | |
| 2 | 26.10.2025 | Korrigert areal (bod ved inngang). |

For gyldighet på rapporten se forside



Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende 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.

Mester Mortens vei 23 , 3123 TØNSBERG
Gnr 101 - Bnr 202
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

# 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/LT4522

## 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

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Nergård, Jørgen | 9578-5999-4-1260035 | 2025-10-15 12:12:20 |
| Nergård, Monika | 9578-5999-4-1240980 | 2025-10-13 21:15:09 |

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
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
25-0197/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Monika Nergård, Jørgen Nergård

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. august 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Berit Gjertsen

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Avtalenr. 7863811
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Montert ny vedovn. Ca 3 år siden. Vet ikke hvilket firma som monterte dette. Byttet mønebord og lagt blekk over nytt materiale. Ca 10 år siden

**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:** Det er montert vannmåler av kommunen

**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

**Eventuell kommentar:** Har vært feier til kontroll etter installasjon av vedovn

**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?**
Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Er bygget på sprengstein

**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?**
Nei

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Når huset ble bygd i 93. Papirer fra Byggmesterringen som bygde huset. Tinglyst skjøte og målebrev. Kjøpekontrakt

**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?**

Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank

**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: 25-0197/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Nergård, Monika** | **2025-10-13** | **Nergård, Jørgen** | **2025-10-15** |

Identifikasjon

bankID Nergård, Monika

Identifikasjon

bankID Nergård, Jørgen

Signicat

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

Tønsberg kommune

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3905 - Tønsberg kommune | **101** | **202** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.










## Areal og koordinater

Areal: 372,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6575349,76 Øst: 581449,93

### Ytre avgrensning

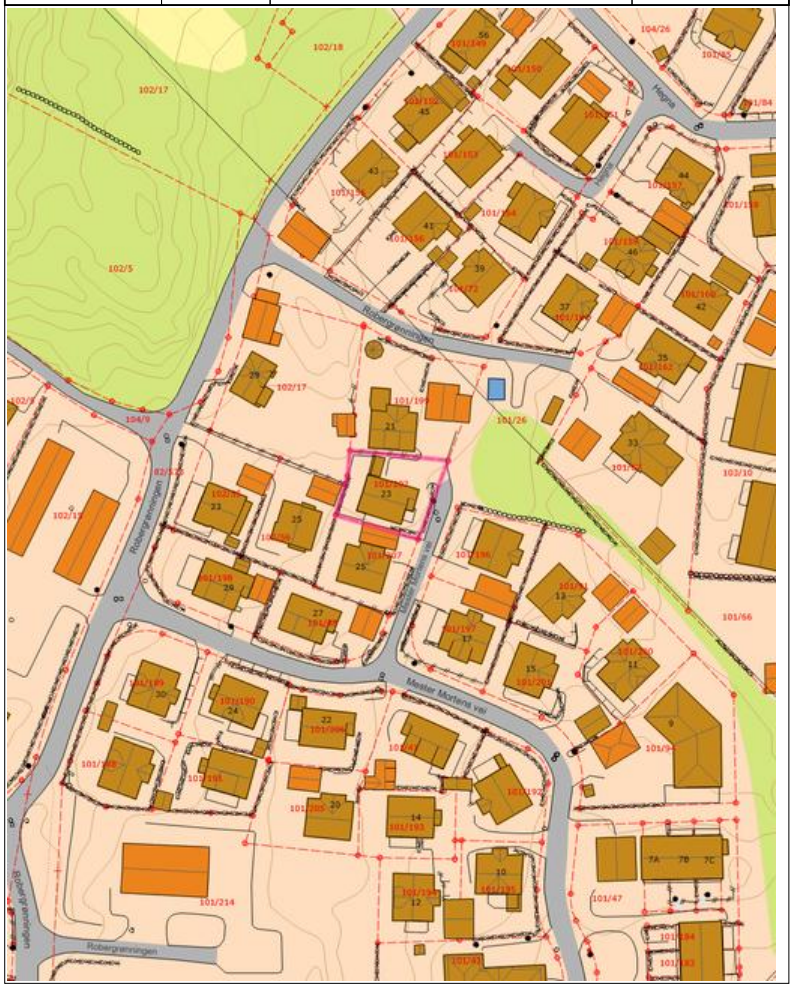
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6575344,14 | 581437,07 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 7,69 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6575351,51 | 581439,25 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 1,89 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6575353,32 | 581439,78 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 6,03 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6575359,32 | 581440,40 | Ikke spesifisert | Gjerdestolpe | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 23,16 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6575356,95 | 581463,44 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 19,83 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6575338,42 | 581456,39 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 20,15 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

Tønsberg kommune

# Vegadkomst

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 101 | Bnr: 202 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Mester Mortens vei 23<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Adkomst: | Fra Mester Mortens vei (off.vei) | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

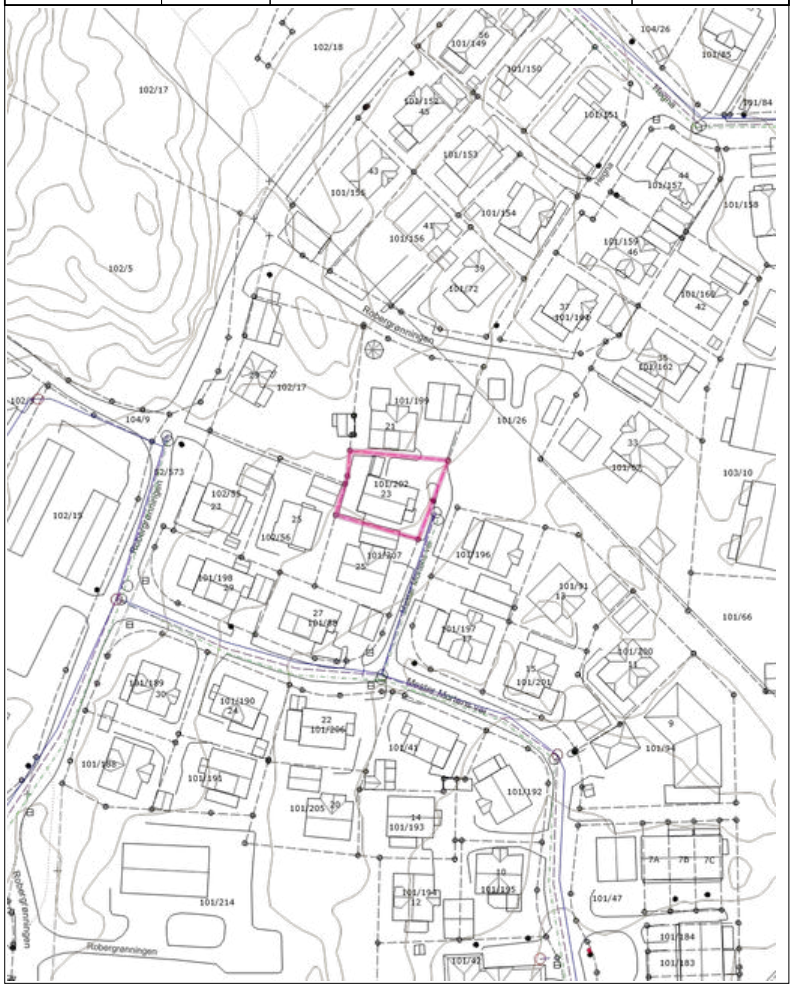
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bolig
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Skogsbilveg gatenavn .
- Bebygd område
- Annet
- Kumlokk
- Mast
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Voll
- Vegdekkekant
- Trapp
- Teiggrense
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- MurFrittstående
- Hekk
- Traktorveg
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Skog

Tønsberg kommune

# Oversiktskart med VA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 101 | Bnr: 202 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Mester Mortens vei 23<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 13.10.2025

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3905 | **Gårdsnr.** | 101 | **Bruksnr.** | 202 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **221662465** | 89 | 12.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 46 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

**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.

Utskriftsdato: 13.10.2025

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.** | 101 | **Bruksnr.** | 202 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG | | | | | | | | |

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard renovasjon | 25% | 1 stk. | 3688.00 | 1/1 | 0 % | 3 688,00 kr |
| Rabatt redusert restavfallsvolum | 25% | 1 stk. | -1800.00 | 1/1 | 0 % | -1 800,00 kr |
| Beholder for plastemballasje, 240 l | 25% | 1 ab. | 400.00 | 1/1 | 0 % | 400,00 kr |
| Fastledd vann | 15% | 1 stk. | 1388.05 | 1/1 | 0 % | 1 388,05 kr |
| Forskudd vann - VM | 15% | 49 $m^3$ | 20.13 | 1/1 | 0 % | 986,12 kr |
| Fastledd avløp | 15% | 1 stk. | 2613.95 | 1/1 | 0 % | 2 613,95 kr |
| Forskudd avløp - VM | 15% | 49 $m^3$ | 30.62 | 1/1 | 0 % | 1 500,60 kr |
| | | | | | **Sum** | **8 776,72 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.

Tønsberg kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **101** | **202** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 8147752 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 109 | 0 | 0 | 109 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6575349 Øst: 581449 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet<br>Biobrensel | Elektrisk<br>Annen oppvarming |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 30.09.1993 | 03.11.1993 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 25.10.1993 | 03.11.1993 | |
| TB-Tatt i bruk | 20.12.1993 | 03.01.1994 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 109 | 5 | Kjøkken | 2 | 2 | Mester Mortens vei 23 | 101 | 202 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 73 | 0 | 73 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 36 | 0 | 36 |

| Referanse |
|---|
| B-Bygningsrådsvedtak: 557/93 |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.



Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **101** | **202** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 372,7 | 373 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.04.1993 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6575349.76 Øst: 581449.93 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 101/202 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 101/202 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 01.04.1993 | | | Mottaker | 101/202 | 373 |
| | | | | Avgiver | 101/88 | -373 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8147752 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 109 | 0 | 109 |
| 8147760 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 16 | 16 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mester Mortens vei | 23 | | | Nord: 6575349<br>Øst: 581449<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 401-Roberg<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Kirkesokn 2-Slagen<br>Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen<br>Postnummerområde 3123-TØNSBERG<br>SKOLEKRETS 6-Eik |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: 113.018<br>J-Journalnummer: 92122<br>J-Journalnummer: 1992122 |



## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 372,7 | Nord: 6575349,76017411 Øst: 581449,92999447 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **101** | **202** | **0** | **0** | Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Blå/grønnstruktur - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 10.48m$^2$ |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 348.62m$^2$ |
| Uteoppholdsareal - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 13.58m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Anlegg for lek | 13.58m$^2$ |
| | 3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Boliger | 348.62m$^2$ |
| | 3905 32001 | Eik Nordre (29.1.1986) | Turvei | 10.48m$^2$ |

## 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

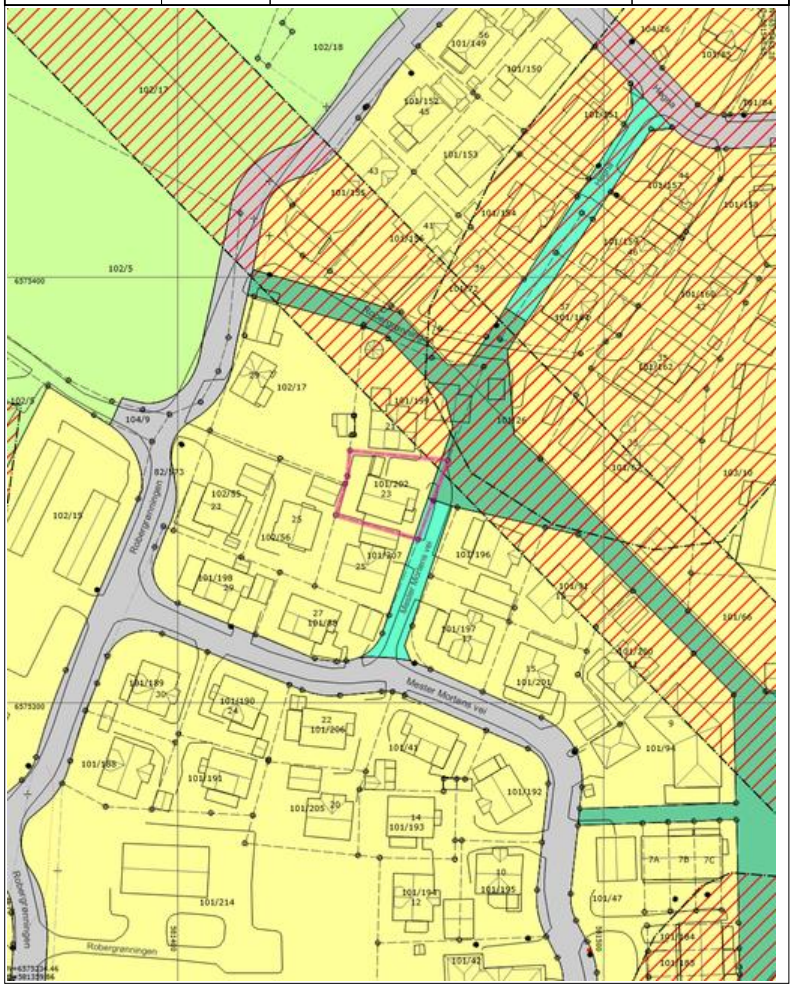
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

| Tønsberg kommune | Kommuneplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 101 | Bnr: 202 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Mester Mortens vei 23<br>3123 TØNSBERG | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |






## Tegnforklaring

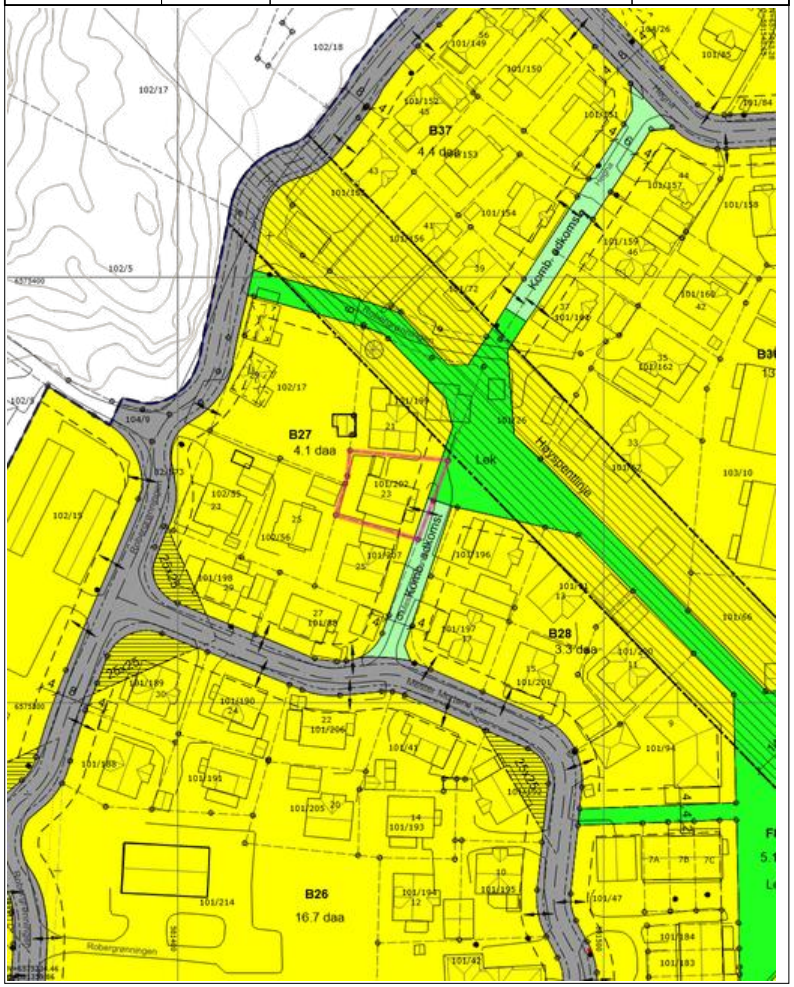
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 101 | Bnr: 202 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Mester Mortens vei 23<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Eik Nordre | | | |

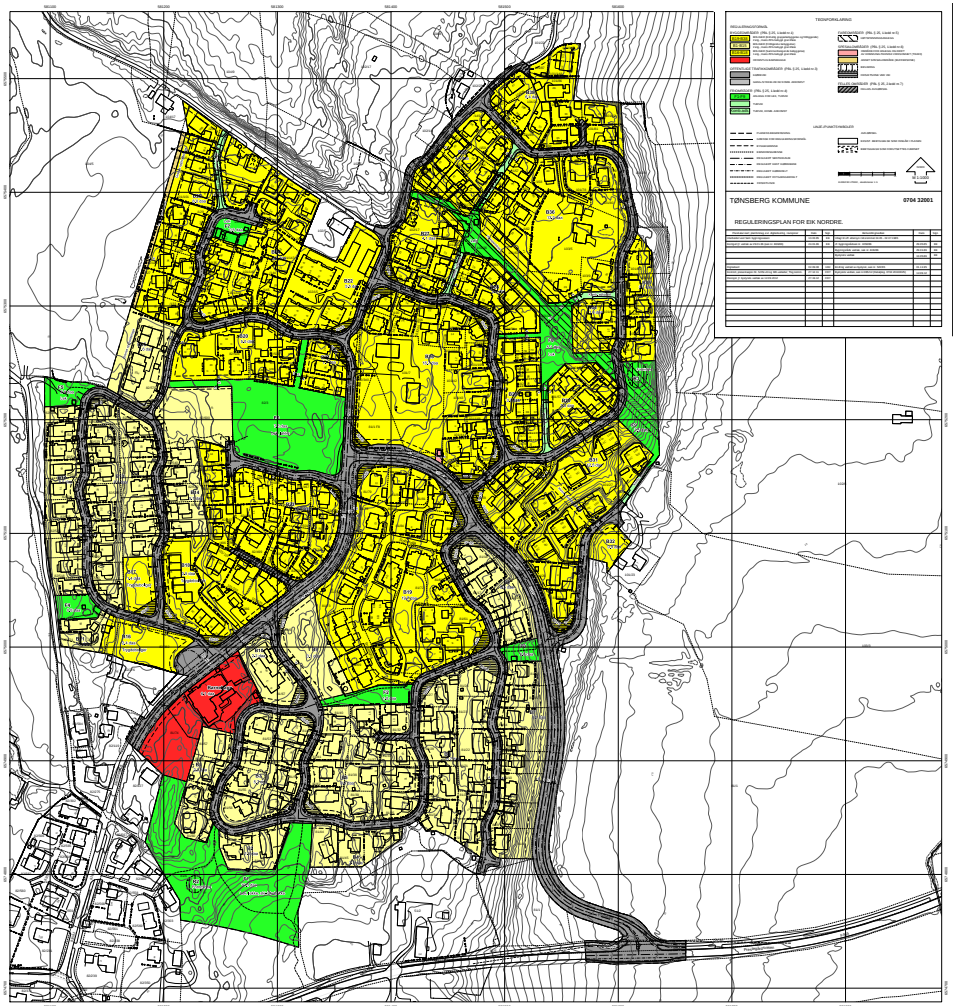
Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Høydekurve



TRANSFORMERING

REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12, 1. ledd nr 1)

- BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGER (PBL § 12, 1. ledd nr 1)
- BEBYGGELSE OG ANLEGG - FORRETNINGER (PBL § 12, 1. ledd nr 1)
- BEBYGGELSE OG ANLEGG - OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (PBL § 12, 1. ledd nr 1)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12, 1. ledd nr 2)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- TORG
- PARKERINGSPLASS

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12, 1. ledd nr 3)

- GRØNNSTRUKTUR - PARK
- GRØNNSTRUKTUR - TURVEG
- GRØNNSTRUKTUR - GRØNNSKOG

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12, 1. ledd nr 5)

- LANDBRUK
- NATUR - BEVARING OG VERN (INKLUDERT FJORD)
- FRILUFTSOMRÅDE

HENSYNSSONER (PBL § 12, 2. ledd nr 1)

- SIKRINGSSONE - FARESONE - SKRED
- SIKRINGSSONE - FARESONE - FLOM
- SIKRINGSSONE - FARESONE - RADON
- SIKRINGSSONE - FARESONE - FORURENSET GRUNN
- SIKRINGSSONE - FARESONE - ANNEN FARE
- SIKRINGSSONE - HENSYNSSONE - KULTURMILJØ
- SIKRINGSSONE - HENSYNSSONE - ANNEN

BESTEMMELSESOMRÅDER

- BESTEMMELSESOMRÅDE - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12, 1. ledd nr 1)
- BESTEMMELSESOMRÅDE - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12, 1. ledd nr 2)
- BESTEMMELSESOMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12, 1. ledd nr 3)
- BESTEMMELSESOMRÅDE - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12, 1. ledd nr 5)
- BESTEMMELSESOMRÅDE - HENSYNSSONER (PBL § 12, 2. ledd nr 1)

GRENSE FOR REGULERINGSPLAN

TØNSBERG KOMMUNE

0704 32001

REGULERINGSPLAN FOR EIK NORDRE.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Reguleringsplan for Eik Nordre | 19.03.08 | 1 | Endret til offentlig ettersyn iht. PBL av 27.06.08 | 16.10.08 | MB |
| Endret i møte av 09.03.09 og 16.04.09 | 17.04.09 | 2 | Endret i møte av 16.04.09 | 16.04.09 | MB |
| | | 3 | Endret til offentlig ettersyn iht. PBL | 16.10.09 | MB |
| | | 4 | Vedtatt av kommunestyret | 10.12.09 | MB |
| Justeringer | 17.06.10 | 5 | Justering i forbindelse med sak til kommunestyret | 17.06.10 | |
| Justering i grunnlaget for kartet og flytting av veglinje | 17.06.10 | 6 | Justering i forbindelse med sak til kommunestyret | 17.06.10 | |

SEM KOMMUNE 32001



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIK-NORDRE (32001)

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer
5. Spesialområde

§ 2

Områder for boligbebyggelse

I områdene $B_1$-$B_{15}$ kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

I områdene $B_{19}$-$B_{38}$ kan det oppføres gruppebebyggelse/sammenhengende bebyggelse eller frittliggende bebyggelse i inntil 2 etasjer.

I områdene $B_{16}$-$B_{18}$ kan det oppføres sammenhengende bebyggelse i 1 etasje.

Bygning kan plasseres inntil 2 meter fra nabogrense. Vegg som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter skal utføres som brannvegg og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessig brannsikring dokumenteres på annen måte.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formålsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5,0 meter.

Før utbygging av områdene $B_{16}$-$B_{38}$ igangsettes, skal det foreligge en bebyggelses-/tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

Denne planen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveier/-stier/trapper
- lekearealer
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer

VEND



§ 3

Områder for offentlig bebyggelse

I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.

§ 4

Friområder

I friområder kan oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til det tekniske opplegget. I forbindelse med barns lek kan det anlegges ballsletter, lekeapparater, byggelekeplasser m.v., samt oppføres mindre bygg. Bygninger og anlegg i felt F1 kan bare oppføres i samråd med riksantikvaren.

§ 5

Frisiktsoner

I området melom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Sem bygningsvesen, den 13.3.1985
Endret, den 24.01.85

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20.02.84, har Sem kommunestyre i møte 13.05.86, sak 29/86, vedtatt disse reguleringsbestemmelsene.

Sem bygningsvesen, den 16.05.86

Nils Jacob Lugg
bygningssjef

TILLEGGSBESTEMMELSER
TIL REG.PLAN NR. 32001 AV 16.08.1995

§ 6

Vegetasjonsbuffer

Før fradeling av tilleggsarealer til boligområde B25 skal det i område regulert til vegetasjonsbuffer, med bredde minimum 4 meter, settes følgende vilkår:

Felles skjøtsels- og planteplan skal utarbeides for området og godkjennes av kommunen.

Det skal plantes fri hekk av planter som oppnår en høyde på minimum 2 meter eller eksisterende vegetasjon skal skjøttes. Ved nyplanting skal det velges arter som er tilpasset områdets stedegne vegetasjon.

Det skal ikke plantes nærmere enn 1,5 meter fra ny eiendomsgrense mot vest.

Det kan settes opp gjerde av materialer i tre, høyde 100 cm, i ny eiendomsgrense mot vest.

§ 7

Byggegrense

For eiendommene gbnr. 101/124, 101/125, 101/126, 101/127 og 101/128 følger byggegrensen eksisterende tomtegrense.

Tønsberg kommune den 16. august 1995

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKN.

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE
3110 TØNSBERG
Tel. : 33318000
Fax. : 33318040

Byggmesterringen A/S

Postboks 44

3150 TOLVSRØD

01P99:79089
Nytt dokument

Deres ref.

Vår ref.
PS/93/9926/0101/0202
( L45 /0101/0202)

Dato: 02.12.1993

**FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG MESTER MORTENS VEI 23, NORDRE EIK**

Gbnr.0101/0202 BYR-sak nr.557/93 GAB nr.8147752

Søknad datert:17.09.93.

Arbeidets art:Nybygg

Byggets art: Enebolig

Vedtak dato: 01.10.93.

Merknader:

Dette arbeidet må være fullført innen:

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

TØNSBERG KOMMUNE

**Kommuneutvikling**

**Mester Mortensvei 23, gbnr. 101/202 - Ferdigattest for 2. etg.**

Gbnr.: 101/202
DFUB-sak nr.: 557/93
Arbeidets art: Innredning av 2. Etg.
Byggets art: Bolig

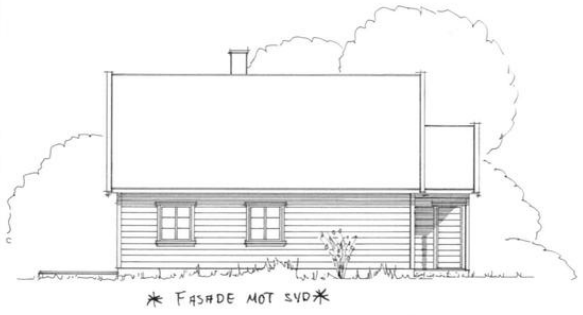
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Morten Lysheim
saksbehandler

Postadresse:
Tollbodgate 22
3111 Tønsberg
Norge

Besøksadresse:
Byfogdløkken
Halvdan Wilhelmsens allè 1 3110
Tønsberg

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10



* FASADE MOT SYD *



* FASADE MOT VEST *



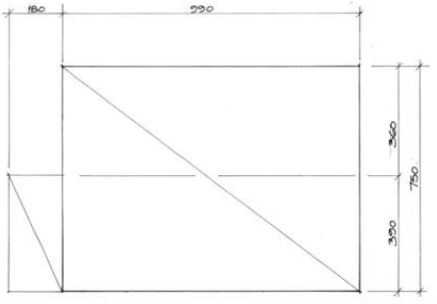
* FASADE MOT ØST *



* FASADE MOT NORD *

| BYGGMESTERRINGEN A/S | | |
|---|---|---|
| Byggh: | Målest: 1:100 | Tegn: |
| | Dato: | |
| Byggepl: MESTER HOLTENS VEI 2B | Ark: Byrøen | |
| HOS NR: 9,10 101/202 | Korr: 18/11-93 | |

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
1/10.-93 sak 557/93



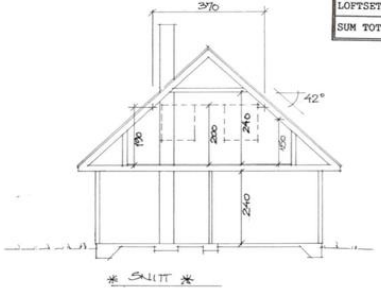
* FUNDAMENTPLAN *



STD. INNG. GAVL

* PLAN 2. ETG. (IKKE LEVERT) *

| AREALBEREGNING | | | |
|---|---|---|---|
| | BRAK: | FAKT: | BA: |
| 1. ETASJE | 73,3 m2 | 1,0 | 73,3 m2 |
| LOFTSETASJE | 47,0 m2 | 0,6 | 28,2 m2 |
| SUM TOTALT | 121,3 m2 | | 101,5 m2 |



* SNITT *



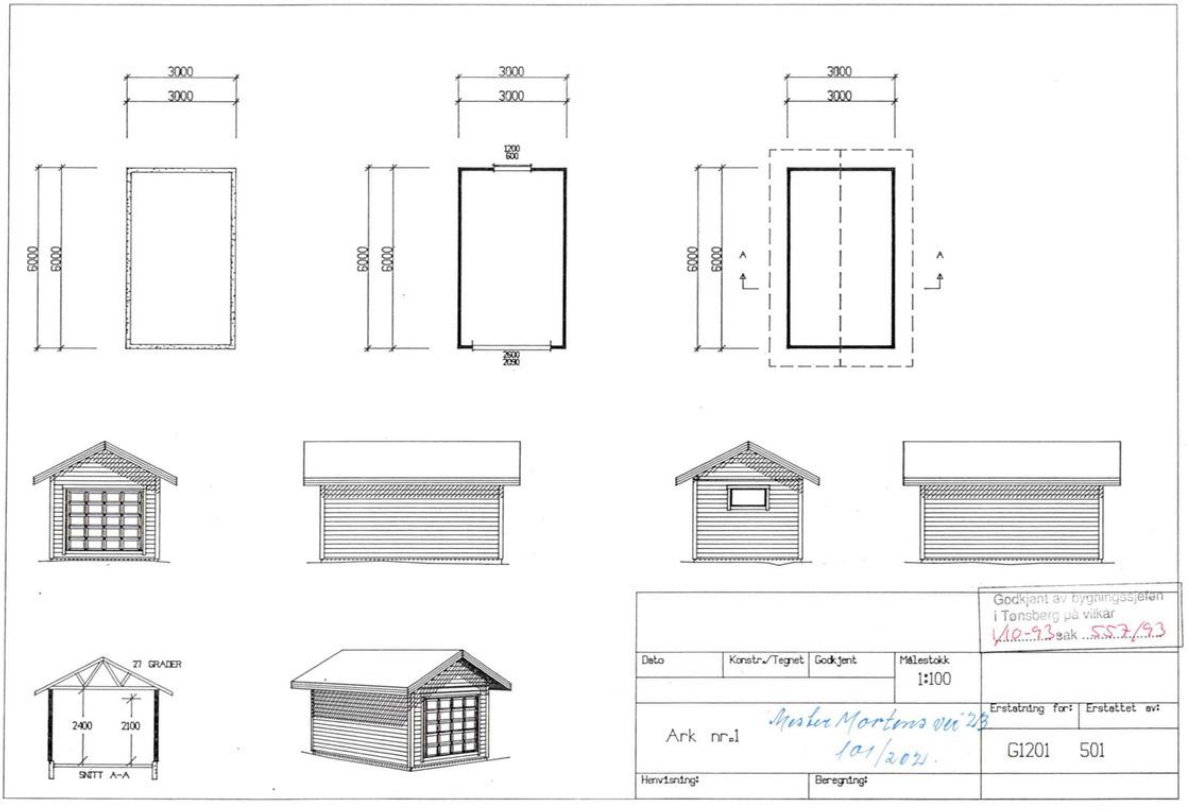
* PLAN 1. ETASJE *

| BYGGMESTERRINGEN A/S | | |
|---|---|---|
| Byggh: | Målest: 1:100 | Tegn: |
| | Dato: | |
| Byggepl: 2B. | Ark: Byrøen | |
| MESTER HOLTENS VEI HOS NR 4,2,1 | Korr: 18/11-93 | |

gbnr. 101/202.

69.1

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
1/10.-93 sak 557/93




Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
VB-93 sak 557/93

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk 1:100 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Erstatning for: Erstattet av: |
| Ark nr.1 | Mester Mortens vei 28 101/202 | | | G1201 501 |
| Henvisning: | | Beregning: | | |

VIB Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

14.10.2025

# Feie og tilsynsopplysninger:

| |
|---|
| 3905/101/202/0/0<br>Adresse: Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget. | | Det var ingen tilstede da det var varslet tilsyn i ovennevnte eiendom den 13.01.2025. |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 13.01.2025 | | 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
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Skatteetaten

Dato
13.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3905 TØNSBERG**

Gnr 101 Bnr 202 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Mester Mortens vei 23, 3123 TØNSBERG

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 079 824 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 319 296 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TØNSBERG KOMMUNE

| Megleropplysning | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
| **101** | **202** | **0** | **0** | **Mester Mortens vei 23** |

**Legalpant**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Restanse pr.** | **30.09.2025** | **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** |

Returneres til:

abc eiendomssenter as
Farmandstredet
P.B. 75, 3101 Tønsberg

# Skjøte[1]

REGISTRERT
26 NOV. 1993
Tønsberg byrett
Dagboknr. 14829

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0704 | TØNSBERG | 101 | 202 | | | |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 575.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skiftet oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
Gjelder nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kr 111.428,-

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | | | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|
| 1/13 23 0 6 55 [redacted] | John Thollefsen | 070127 [redacted] | Frithjof R. Andersen | 1/13 |
| 1/13 11 0 2 41 [redacted] | Vind Larsen | 081232 [redacted] | Jan Jørg Kirsebom | 1/13 |
| 1/13 14 0 3 31 [redacted] | Kjell Austad | 180436 [redacted] | Marit Sømme | 1/13 |
| 1/13 24 0 9 39 [redacted] | Gunnar Johansen | 310553 [redacted] | Solveig Mattews | 1/13 |
| 1/13 26 0 7 18 [redacted] | Arne Smith Wang | 100839 [redacted] | Jan Romark | 1/13 |
| 1/13 13 0 8 47 [redacted] | Aud Gjelsås | 130847 [redacted] | Arvid Romark | 1/13 |
| 1/13 18 0 5 54 [redacted] | Bjarne J. Romark v/adv. Bjørn Bydal i.h.t. fullmakt | | | |

**5. Til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 02 08 4 4 [redacted] | BERIT GJERTSEN | |

Doknr: 14829 Tinglyst: 26.11.1993 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**6. Særskilte avtaler** [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig. Stikkvei frem til tomten omfattes ikke av kommunalt vedlikehold/brøyting m.m.
2. Eieren plikter å delta i vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Kommunen betinger seg rett til å kontrollere videreføringen. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for deltagelse i fellesantenneanlegget skal fordeles på de deltagende boliger. Kommunen stilles fritt med hensyn til organisasjonsform for den fremtidige drift av fellesantenneanlegget.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Riktig gjengitt bekreftes.
abc eiendomssenter as
Farmandstredet
P.B. 75, 3101 Tønsberg



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

[ ] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Tbg 8/11 - 93

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For saksøkte iht. fm.

Advokat
BJØRN BYDAL
Tønsberg - tlf. 33 31 49 22

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arnfinn H. Sørhaug
Statsautorisert Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

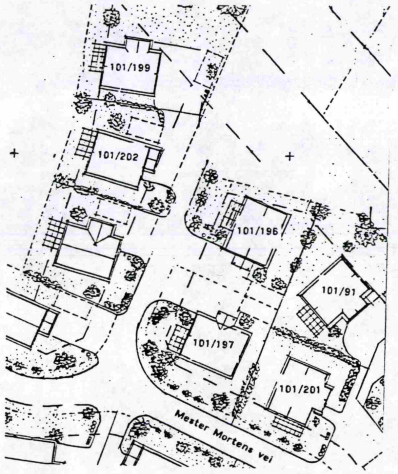
# ERKLÆRING

REGISTRERT
5 APR. 1993
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 3739

Eiere av gbnr. 101/199 i Tønsberg kommune har vedlikeholdsansvar for del av felles adkomstareal, del av gbnr. 101/202 som vist på kartet nedenfor.

Eiendommen gbnr. 101/199 har veirett over gbnr. 101/202

Erklæringen tinglyses som heftelse på gbnr. 101/199 og gbnr. 101/202 og kan ikke slettes uten samtykke fra Bygningsrådet i Tønsberg kommune.




Tønsberg 31/3-93

Doknr: 3739 Tinglyst: 05.04.1993 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Advokat
BJØRN BYDAL
Tønsberg - Tlf. (033) 14 922

Fullmektig for sameiet Eik Nordre

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

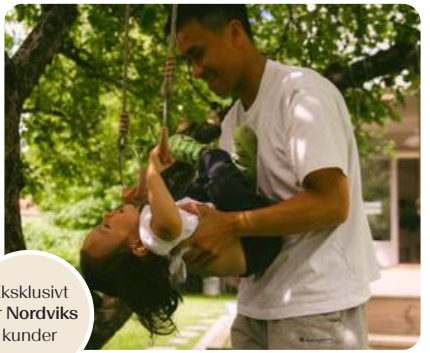
## Kontakt

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: 25-0197/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Mester Mortens vei 23 3123 TØNSBERG

**Betegnelse:** Gnr 101, bnr 202 (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