

An aerial photograph of a farm property. In the foreground, a large red barn with a dark roof and several windows is visible. To its right, a white two-story house with a dark roof and multiple windows stands on a green lawn. A gravel driveway with a stone wall runs between the barn and the house, where several cars are parked. In the background, there are more red barns, a small red shed, and a dense forest of tall evergreen trees under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Tinghaugveien 632, 3175 RAMNES

**Flott gårdseiendom med moderne
hudehotell i hjertet av Vestfold.
Utearealer til både hund og hest.
Usjenert og solrikt!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 000 000,-
Omkostn.: Kr 376 390,-
Total ink omk.: Kr 15 376 390,-
Selger: Fredrik Engell Sæthereng
Renate Engell Sæthereng

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 172/1267 kvm
Tomtstr.: 631266.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 594, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1312250038

Flott gårdseiendom med moderne hudehotell i hjertet av Vestfold.

Velkommen til en sjelden mulighet i hjertet av Vestfold.

Tinghaugveien 632 er en innholdsrik og veldrevet landbrukseiendom med en velfungerende næringsdel, etablert som et populært hundehotell, og med vakre naturomgivelser og særdeles god beliggenhet. Her bor og driver man usjenert, men samtidig sentralt, med kort vei til alle Vestfoldbyene og under to timers kjøring fra Oslo. Beliggenheten har vært avgjørende for den stabile driften og kundegrunnlaget.

Eiendommen ønskes solgt med selskapet for hundepensjonatet. Mer info under punkt "diverse" side 28.

Bolighuset har tre gode soverom, store stueareal og flott uteområde skjermet fra pensjonatet.

Pensjonatet har pt 35 hunderom samt rikelig med utendørs arealer. Det er også utegang for hest og store arealer i låve og garasje.

Velkommen til visning på denne flotte eiendommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	68
Vegadkomst - kart	148
Gårdskart	150
Tegninger enebolig -endring vinduer	151
Tegninger garasje/verksted	155
Tegninger driftsbygning	156
Brev fra kommunen om lovlighetsavklaring	158
Tinglyste servitutter	160
Tilsyn fyringsanlegg	180
Ferdigattest driftsbygning	182
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 1095 kvm

BRA totalt: 1267 kvm

TBA: 37 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 kvm Entré, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Bad

BRA-i: 67 kvm Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3, Kott 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm

2. etasje

3 kvm

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 100 kvm Møkkjeller

1. etasje

BRA-e: 380 kvm Verksted, lagerrom, resepsjon, behandlingsrom, hundebåser, stall

2. etasje

BRA-e: 380 kvm Kjørebru/ høygulv

Vognskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 90 kvm

Redskapskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 145 kvm

Ikke målbare arealer

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

- Gulvareal på kott i 2. etasje er ikke medtatt i BRA da takkonstruksjon har utforming med skråtak som gjør at arealet ikke er måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde 1. etasje: Målt til 226 cm

Takhøyde 2. etasje: Målt til 227 cm

Byggetegninger

Da det ikke foreligger byggemeldte tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstmann sin side omkring lovlig bruk av bygg på eiendommen.

For eldre bygg som er oppført før det ble etablert registrering/ systemer rundt byggesaksbehandling i kommunene er det for mange bygg ikke registrert tegninger av bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

631266.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Jordbruksareal:

- Fulldyrka jord: 114,5 dekar

Utmark/annet:

- Produktiv skog: 494, dekar

- Annet markslag: 11 dekar

- Bebygd, samf. vann, bro: 11,8 dekar

Jordbruksarealet ligger omkranset rundt gårdstunet. Arealet er svakt hellende med arrondering for maskinell drift.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Dyrket areal er bortleid og benyttes til gras og kornproduksjon. Forpaktningssavtale på 10 år ble inngått i 2024.

Vanning:

Eiendommen har ikke vanningsmulighet.

Floghavre/ hønsehirse:

Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent forekomst av hønsehirse på eiendommen.

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med hovedsakelig jord med svært god jordkvalitet og ett mindre areal med god jordkvalitet

Se vedlagt landbrukstakst for kart over områdene.

Skogarealet ligger i to teiger som omkranser dyrket areal, og en liten teig øst for gårdstunet. Arealet har arrondering som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:

Skogteigene har tilkomst over eget areal.

Skogkultur:

Det er gjennomført sluttavvirkning i 2024, dette arealet er planlagt plantet i 2025.

Skogfond:

Innestående saldo på skogfondkonto er kr 211 555,-

Eiendommens areal inngår i felles areal for jakt på elg/ småvilt, som administreres av Grunneierlag.

Rådyrjakt.

For nærmere beskrivelse se vedlagt landbrukstakst utført av Ole Harald Hoel datert 3.4.2025.

Garasje tilhørende gnr/bnr 594/5 står delvis over eiendomsgrensen, men benyttes kun av eier av 594/5.

Beliggenhet

Tinghaugveien 632 har en naturskjønn og landlig beliggenhet på Ramnes i Tønsberg kommune, omgitt av vakre kulturlandskap, skogholt og åkerområder som gir en fredelig og avskjermet atmosfære. Her bor du i grønne omgivelser med flott utsikt over nærliggende jordbruksområder – et perfekt sted for deg som ønsker en rolig tilværelse med nærhet til naturen, men likevel innen rimelig avstand til by og servicetilbud.

Eiendommen ligger i et område med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og barnevennlige omgivelser. Det er kort vei til flotte tur- og sykkelstier, skogsområder og

badeplasser, noe som gjør området ideelt for den aktive familien eller naturelskeren. I nærområdet finner du også lokal skole og barnehage, samt idrettsanlegg og fritidstilbud.

Dagligvarebutikker og servicetilbud finner du i Våle og Revetal, som begge ligger en kort kjøretur unna. Revetal sentrum (ca. 10–12 min med bil) tilbyr et godt utvalg av butikker, caféer, helsetjenester, bank, bibliotek og øvrige servicetilbud, samt videregående skole og gode kollektivforbindelser til Tønsberg, Horten og resten av regionen.

For pendlere er det ca. 25 minutter med bil til Tønsberg sentrum, og det er god tilgjengelighet til E18 for videre reise mot Oslo eller Sørlandet. Området gir med andre ord en god kombinasjon av landlig ro og praktisk nærhet til både småbyliv og større sentra.

Tinghaugveien 632 er et ideelt utgangspunkt for deg som søker en hverdag tett på naturen, med god plass rundt deg og mulighet for et liv i rolige, landlige omgivelser – men uten å gi avkall på tilgjengelighet og bekvemmelighet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 5.2 km

Fon barnehage (1-5 år) ca. 7.3 km

Brår barnehage (1-5 år) ca. 7.8 km

Skoler

Ramnes skole (1-7 kl.) ca. 8.4 km

Røråstoppen skole (1-7 kl.) ca. 9.5 km

Kirkevoll skole (1-7 kl.) ca. 11.6 km

Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.8 km

Re videregående skole ca. 9.2 km

Holmestrand videregående skole ca. 20.7 km

Minibuss til barne- og ungdomsskole stopper rett ved eiendommen.

Skolekrets

Ramnes barneskole og Revetal ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sjøe (Linje 124) ca. 3.9 km

Tog: Skoppum stasjon ca. 21.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 31 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 42 min med bil

Bygningssakkyndig

Ole Harald Hoel

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus - Byggeår: 1840:

UTVENDIG

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder. Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden. Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler. Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå. Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass. Produksjonsår isolerglass 1974, 2010

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.
Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt. Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE.

Terrasse utført i mur og trekonstruksjon. Fundamentert direkte på grunn, fliser på gulv.
Overbygg på deler av terrasse. Tilgang fra stue.
Terrasse er sør/ vest vendt. Terrassens areal er ca 34 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon. Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra soverom. Balkongen er øst vendt.
Rekkverk har høyde 85 cm. Balkongens areal er ca 3 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

UTVENDIG TRAPP INNGANG.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon. Enkel fundamentering direkte på bakken.

INNVENDIG

OVERFLATER:

Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater Himling: Malt trepanel, himlingsplater.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

RADON.

Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.
Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling.

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein. Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer. Det er ubrennbar plate under ildsted. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

KRYPKJELLER.

Krypkjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon. Krypkjeller er kun vurdert fra luke.

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten. Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder. Ingen lyd/ brannkrav. Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmepumpe.

Varme i gulv på bad.

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning. Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme. Vegger er utført med fliser. Himling er utført med himlingsplater Gulv er utført med fliser. Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang. Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende. Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Badekar med dusj

- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra ventil i vindu.

KJØKKEN

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
- Benkeplate i laminert trefiberplate
- Skap og skuffefronter med laminert overflate Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:
- Nedfelt vaskekum.
- Oppvaskmaskin
- Frittstående komfyr
- Kjøleskap
- Kjøkkenventilator montert over komfyr. Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

INNSENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg. Synlige vannledninger i metall. Stoppekran plassert i pumpehus.

INNSENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg. Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.

Boligen har egen vannforsyning fra borehull Pumpe er plassert i borehull, kontrollenhet plassert i pumpehus. Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i pumpehus. Installasjoner for vannbehandling er plassert i pumpehus. Opplyst av eier at vannkvalitet er kontrollert og godkjent av næringsmiddelmyndighet.

VARMEPUMPE.

Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2016. Inneledd er plassert i stue.
Tidspunkt for siste service 2024

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023. Størrelse 194 liter. Plassert i skap på kjøkken.

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg. Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje. Måler plassert i inntak på låve. Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/ brannslange). Bygget er tilkoblet felles anlegg for deteksjon av brann. Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere som er koblet opp mot felles varslingsanlegg for hele bygget. Røykvarslere er ikke funksjonstestet da de er koblet til felles varslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser. På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder. På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

GRUNNMUR.

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

ORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med stableblokk. Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som forstøtningsmurer vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

TERRENGFORHOLD.

Tomta har terrengforhold som er dels skrå og dels flat. Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren. Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG.

Det er opplyst av eier at avløpsanlegget er minirensanlegg med alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Det er løpende avtale for service/kjemikaliepåfylling av anlegget. Utvendige avløpsanlegg har nedgravde/ lukkede installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden. Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan. Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder. Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking med underliggende bygningsdeler.

- Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved taktekingen, men det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på takteking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av takteking/underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.

- Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden. Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan. Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan. Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er skade/ slitasje på vindskier.

- Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

- Det er ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.

Konsekvens/tiltak:

- Skade/ slitasje på vindskier anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på vindskier/ tilstøtende konstruksjoner.

- Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.

- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk.

Utvendig kledd med trepanel. Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist noe svertesopp på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist stedvise råteskader på utvendig kledning.
- Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.
- Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
- Lufting av utvendig kledning er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens anbefalinger, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/ utbedring/ utskifting av kledning/ belistning med slitasje/ skade/ råte. Ved utskifting av kledning/ belistning anbefales det å samtidig undersøke tilstand på innebygde deler av veggkonstruksjonen, og gjøre nødvendige tiltak i forhold til det som avdekkes.

- For utvendig veggkledning er det anbefalt en minsteavstand på 30 cm mellom terreng og treverk. Liten avstand mellom veggkledning og terreng kan redusere levetiden til veggkledningen. Det anbefales tiltak for å øke avstand/beskytte veggkledning mot fuktbelastning som følge av liten avstand ned til terreng.

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventilerings av veggkonstruksjon ivaretas.

- Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre lufting av utvendig kledning der dette er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot alder/ tilstand på utvendig kledning, og kostnad ved utbedring. Dersom utvendig kledning skal skiftes anbefales det å sørge for tilfredsstillende lufting. Manglende lufting av utvendig kledning kan forkorte levetiden til kledningen og gi skader på innebygde konstruksjoner.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå. Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
- Takkonstruksjon er kun vurdert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.
- Det er ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

- Det er gjort fuktmåling på treverk som er tilgjengelig fra luke, fuktmåling indikerer tørr konstruksjon. Det kan ikke verifiseres tilstand på hele loft/ takkonstruksjonen da undersøkelsen kun er gjort fra luke. På denne bakgrunn tas det forbehold om at loft/ takkonstruksjonen kan ha avvik som ikke er registrert ved befaringen. Det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt, deformasjoner og aktivitet fra skadedyr.

- Det anbefales tiltak for å bedre lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan forkorte brukstiden til denne.

- Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe mus. Aktivitet fra mus kan være en følge av manglende tetting mot mus i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne føre til at omfanget av skadedyr øker, med forhøyet risiko for skade på boligen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass. Produksjonsår isolerglass 1974, 2010.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis noe skade/ slitasje på vinduer.

- Det er enkelte vinduer/ omramming med liten avstand mellom treverk og vannbord.

- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til vinduenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.

- Det anbefales tiltak for å sørge for tilstrekkelig avstand mellom vannbord og treverk. Liten avstand mellom treverk og vannbord kan medføre redusert levetid på treverk.

- Skade/ slitasje på vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For enkelte vinduer anbefales det å vurdere utskifting.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt. Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt. Glass er 2 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater på balkongdør.
- Vrider/ låskasse har skade/ slitasje.
- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater på dører, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Skade/ slitasje på låskasse/ vrider anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på dørblad/ karm.
- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til dørenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.

BALKONG.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Ved vurdering av balkonger der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Balkong utført i trekonstruksjon.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra soverom

Balkongen er øst vendt.

Rekkverk har høyde 85 cm.

Balkongens areal er ca 3 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.
- Det er påvist stedvise råteskader på konstruksjonen.
- Tettemembran er ikke tilgjengelig for vurdering, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av denne.
- Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde til å oppfylle kravet i Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på overflater.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av de deler som er skadet av råde.
- Tilstand på membran kan ikke vurderes. Det anbefales å følge med på underliggende/ tilstøtende konstruksjoner for avdekke eventuelle lekkasjer i membran.
- Det anbefales å vurdere risiko og tiltak i forhold til sikring mot fall. Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav må høyden på rekkverket økes til 100 cm.

UTVENDIG TRAPP INNGANG.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon. Enkel fundamentering direkte på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Overflater

OVERFLATER:

Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe.

Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater

Himling: Malt trepanel, himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.
- Det er noe manglende ferdigstillelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til ferdigstillelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag. Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
- Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å

vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

RADON.

Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.

Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein. Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer. Det er ubrennbar plate under ildsted.

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opplyst av eier at det er avvik i følge tilsynsrapport fra kommunal myndighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik må rettes og melding om retting sendes tilsynsmyndighet.

KRYPKJELLER.

Krypkjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon. Krypkjeller er kun vurdert fra luke.

Krypkjellere er rom som påvirkes i stor grad av luftfuktighet og temperatur gjennom året. Undersøkelsen av krypkjeller vil derfor bare være representativt for tilstanden på befaringstidspunktet. Det understrekes at krypkjellere er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller der det ikke er sørget for tilstrekkelig ventilasjon og bygningsmessige tiltak for å stoppe fukt fra grunnen inne i krypkjeller. Dette har som konsekvens at krypkjellere defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Det anbefales at eier av boligen jevnlig inspisierer krypkjeller for å ha tilstrekkelig kunnskap om klima og tilstand i krypkjeller slik at uønskede konsekvenser av klima i krypkjeller unngås/ reduseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til krypkjeller, inspeksjon er utført fra luke.
- Det er ikke fuktsperre mot grunnen.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon av krypkjelleren.

- Det er gjort fuktmålinger med sondestift som indikerer fukt i treverk i krypkjelleren.
- Det er registrert synlig fukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere fuktsperre og isolere mot grunnen i hele krypkjellerens gulvareal. Dette vil gi mindre fuktbelastning fra grunnen i krypkjeller og være positivt for krypkjellerens relative fuktighet (RF) gjennom året.
- Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjon av krypkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt i treverk er en indikasjon på at krypkjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av krypkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt på overflater er en indikasjon på at krypkjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av krypkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten. Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn. Trapp har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk har høyde lavere enn 90 cm.
- Rekkverk har åpninger som er større enn 10 cm.
- Trappa har manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at høyde på rekkverk økes til minst 90 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillende dagens krav til rekkverk må høyden være minst 90 cm.
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillende dagens krav må åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm.
- Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpet. Dersom trappa skal tilfredsstillende dagens krav må den være utstyrt med håndløper på begge sider av trappeløpet.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder. Ingen lyd/ brannkrav. Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling. Vegger er utført med fliser. Himling er utført med himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for direkte fuktpåvirkning, dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk har en plassering som gjør at det ikke er mulig å kontrollere fallforhold helt inn mot sluk. Ut fra de målinger som er mulig å gjennomføre er det påvist at gulv ikke har tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Med dagens bruk fungerer våtrommet med fallforhold som ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende fallforhold kan som eksempel gi seg utslag i vannansamlinger på gulv og vann som ikke renner/ renner sakte til sluk. Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Har kjøper andre brukskrav og/ eller preferanser kan det være nødvendig med tiltak i forhold til dette. Det anbefales kjøper å vurdere eventuelle konsekvenser sin bruk av våtrommet vil kunne medføre.

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall. Stoppekran plassert i pumpehus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligens byggeår tilsier at innvendige vannledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligens byggeår tilsier at innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Det er ikke påvist stakemulighet på anlegget.
- Det er ikke påvist lufting over tak av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.
- Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere stakemulighet på anlegget.
- Det anbefales å etablere lufting over tak av anlegget.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer. Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

VARMEPUMPE.

Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2016. Inneledd er plassert i stue.

Tidspunkt for siste service 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmepumpens alder tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. Det anbefales vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023. Størrelse 194 liter. Plassert i skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstanken er tilkoblet elektrisitet med støpsel.
- Lekkasje fra varmtvannstanken føres ikke til avløp og det er heller ikke montert vannstoppeventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til elektrisk tilkobling for varmtvannstank kreves det elektrisk tilkobling med bryter. Det er ikke pålagt å oppgradere elektrisk tilkobling på varmtvannstanker som er montert før 2010,, men det kan ved tilsyn av det elektriske anlegget komme krav om elektrisk tilkobling med bryter.
- Det anbefales å etablere avløp, eller montere vannstoppeventil i tilknytning til varmtvannstanken. Manglende utbedring vil kunne føre til vannskade på boligen.

GRUNNMUR

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skade på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av grunnmur. Manglende utbedring/ vedlikehold vil kunne føre til ytterligere skade på grunnmuren.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig

for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden utvendige vann- og avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Forhold som har fått TG3:

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt. Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/ tettesjikt.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt. Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det kan ikke påvises lekkasjesikring av vegghengt WC, og det er heller ikke framlagt dokumentasjon på bruk av veggkassett med lekkasjepose.
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/ tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre varsling dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra sistene på vegghengt WC. Lekkasje fra sistene kan føre til vannlekkasje inn i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å gi tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Feieluke for nærmeste brennbart matereale.
- Sprekk i grunnmur, gammelt hus skjeve gulv
- Mus, avtale med Pelias
- Innlagt Inntak strøm ny hovedsikringsskap. Oppgradert inntak strøm fra 63Ah til 120 Ah
- Re Elektroinstallasjon med varmesøkende kamera. Tilssyn Lede 2024
- Ladeboks i låve.

Innhold

Våningshus

1. etasje: Entré, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Bad
2. etasje: Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3, Kott 4.

På eiendommen har man også Låve, 2 stk dukkehus, hundehotell, redskapsskjul, pumpehus og vognskjul.

Standard

Tinghaugveien 632 – Allsidig og veldrevet gårdseiendom med hundehotell og naturskjønn beliggenhet

Velkommen til en sjelden mulighet i hjertet av Vestfold. Tinghaugveien 632 er en innholdsrik og veldrevet landbrukseiendom med en velfungerende næringsdel, etablert som et populært hundehotell, og med vakre naturomgivelser og særdeles god beliggenhet. Her bor og driver man usjenert, men samtidig sentralt, med kort vei til alle Vestfoldbyene og under to timers kjøring fra Oslo. Beliggenheten har vært avgjørende for den stabile driften og kundegrunnlaget.

Eiendommen ligger høyt og fritt med sol hele dagen, og fra hovedboligen har man utsyn over både inngjerdede beiter og hundegårder. Tunet gir en lun og god atmosfære og har rikelig med parkering for både privat bruk, ansatte og kunder.

Boligen

Hovedhuset på eiendommen er opprinnelig oppført rundt 1860 og har siden gjennomgått flere påbygginger og moderniseringer. Boligen fremstår i dag som en romslig, sjarmerende og innholdsrik enebolig med praktiske og tidsriktige løsninger.

Ved inngangspartiet møtes man av en lys og romslig entré med skyvedørgarderobe. Videre fordeler boligen seg med to store stuer på hver sin side av gangen – en lun og innbydende tv-stue med nyere rentbrennende peisovn, og en enda større finstue med god plass til både salong og spisestue. Rommene er gjennomgående pene, med godt lysinnslipp og en stilren innredning. Fra tv-stuen er det utgang til en overbygget terrasse med nydelig ettermiddagssol – her er det montert et jacuzzi som kan medfølge etter nærmere avtale.

Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap- og benkeplass. Her er det plass til spisebord ved vinduet med utsikt mot jorder og skog. I et stort skap er både vaskemaskin og varmtvannsbereder praktisk plassert.

Badet ligger i tilknytning til kjøkkenet og er pent innredet med fliser, vegghengt toalett, boblekar med dusj og god skaplass. Varmekabler i gulvet gir ekstra komfort. I hovedetasjen finnes også varmepumpe og skipsgulv i den største stuen. Her får man gjennomlys fra begge sider av boligen og rikelig med møbleringsmuligheter i det store arealet.

Boligens andre etasje byr på en hyggelig loftsstue med utsikt over omkringliggende jorder – perfekt som hjemmekontor eller lekestue. Her finner man tre soverom, alle med god størrelse. Hovedsoverommet er nylig oppusset og har et flott walk-in-closet. Ett av soverommene har utgang til balkong og tilgang til en stor bod, mens det tredje soverommet også har god plass. Fra gangen er det en praktisk bod i kneveggen.

Dette er en bolig med solid karakter, god standard og mange bruksområder – ideell for en familie som ønsker å drive dyrehold på den tilpassede gården og som vil flytte rett inn og bo!

Hovedhundehus

I 2013 ble det oppført en moderne og godt tilpasset driftsbygning for hundehotellet. Her er det totalt 27 innendørs hunderom fordelt over to etasjer, med 17 store rom i første etasje og 10 til småhunder i andre etasje. Bygget inneholder også vaskerom i hovedetasjen, med hundebadekar, servant og opplegg for vaskemaskin. I 2.etg er det praktisk innredet med vaskeområde og lagring av fórutstyr. Det er installert både aircondition og videoovervåking i bygget.

Videre inn i andre etasje er det innredet et oppholdsrom med tekjøkken, bad og stue. Dette er ikke byggemeldt og kan ikke regnes som varig oppholdsrom. Utenfor bygget er det flere utebur og et større inngjerdet uteområde for hundene.

Låve med nærings- og lagringsarealer

Låven har blitt tilpasset driften med ytterligere 8 hunderom, resepsjonsområde og eget behandlingsrom. Resepsjon og driftssone er funksjonelt utformet. Det er god takhøyde

og plass for traktor, redskap og oppbevaring av fôr og utstyr. Låven er utstyrt med varmepumpe og videoovervåkning, og det er innlagt strøm og vann. I tillegg finnes en stor garasje med plass til flere biler og elbillader, samt en eldre garasje som fungerer godt som lager.

Uteområder og tilrettelegging for dyrehold

Eiendommen er gjennomtenkt tilrettelagt for dyrehold. Det finnes ca. 8 mål inngjerdet beite for hest og evt geit, 15 mål til bruk for hester og hunder, og hele 11 mål hundeområde med 1,60 meter høyt gjerde. I tillegg er ca. 50 mål jorde inngjerdet. Det er også etablert utegang for hest. Alle arealene ligger godt tilgjengelig fra tunet og er enkle å bruke i drift.

Jakt, jord og skog

Total eiendom er på 631,3 dekar, hvorav 114,2 dekar er fulldyrka jord (utleid på tiårsavtale fra 2024), 494,3 dekar er produktiv skog, og resten fordeler seg på bebyggelse og annet markslag. Skogen gir jaktmuligheter, med tilgang på elg, hjort, rådyr og hare. Jaktrettigheter følger eiendommen. Skogfond på kr 211.000 medfølger.

Teknisk standard og infrastruktur

Eiendommen har strøm og vann til alle bygninger, og alt av elektrisk anlegg er lagt i bakken. Fiber er levert av Alt i box (Viken). Kingspan renseanlegg er installert og er anlegg beregnet for to boliger. Borrevann med nytt kalkvannsanlegg ble etablert i 2024. Eltilsyn og elektriker har godkjent anlegget, og det foreligger godkjenning fra Mattilsynet for hundehotellet med meldeplikt ved oppstart for ny eier.

Drift og økonomi

Hundehotellet er en veietablert virksomhet med faste kunder og høy etterspørsel. Det er fullbooket i juli hvert år allerede før påske, og det foreligger ordreserve på over én million kroner pr april 2025. Driften opprettholdes av én ansatt i full stilling og én deltidsansatt, med ekstra hjelp i sommersesongen. Gården er ikke registrert med landbruksregnskap. Selger forbeholder seg retten til å beholde firmanavnet (AS).

Oppsummering

Tinghaugveien 632 er en eiendom som kombinerer vakker bolig, moderne næringsbygg, godt tilrettelagt dyrehold og solide jakt- og naturressurser. Her er det mulig å videreføre og utvikle en allerede etablert virksomhet – eller forme eiendommen etter egne behov og ambisjoner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox (Viken)

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Landkreditt, polisenummer 4444213

Radonmåling

Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «usikker» aktsomhetsgrad år det gjelder radon.

Diverse

AKSJESELSKAP SOM MEDFØLGER

Firmanavn: Engell Hundesenter AS

Org.nr: 924 426 926

Formål: Drift av hundekennel og andre produkter/tjenester som naturlig hører sammen med dette, herunder å delta i andre selskap med lignende virksomhet, og kjøp og salg av aksjer eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretak.

Eierskap: Selger eier 100 % av aksjene.

Verditakst for selskapet og regnskap kan oversendes ved henvendelse til megler.

Forbehold:

Salget av eiendommen forutsetter at kjøper også overtar samtlige aksjer i Engell Hundesenter AS, herunder selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Det inngås separat aksjekjøpsavtale mellom partene.

Kjøper oppfordres til å gjennomføre egen due diligence før avtaleinngåelse.

Verdien av selskapet er vurdert til 1,847 millioner. Dersom akseptert bud overstiger den samlede verdien av eiendommen satt i Landbrukstakst og verdien for selskapet, vil kjøper betale merverdien for selskapet og søknad om konsesjon vil være på grunnlag av verdien i landbrukstaksten. Alle skattemessige konsekvenser påligger partene i handelen og det anbefales å konferere med regnskapsfører for å avklare dette. Sibbern Rådgiving AS kjenner eiendommen og selskapet og kan kontaktes. Informasjon på sibbern.as

Selskapsoverdragelsen gjøres ikke av eiendomsmegler, men ekstern oppdragsgiver.

Kjøpet av aksjeselskapet skjer "som det er" med unntak av eventuelle garantier avtalt i aksjekjøpsavtalen.

Megler bistår ikke med juridisk gjennomgang av selskapet – kjøper anbefales å benytte egen rådgiver.

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

Energi

Oppvarming

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

- Elektriske varmeovner
- Varmepumpe.
- Varme i gulv på bad.
- Ildsted for ved.

Det ble utført feiing den 22/8-2022.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget den 5/5-2022, det var avvik:

avvik: 1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Loft.

Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene.

Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekke alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 15 000 000

Omkostninger kjøper

15 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

375 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

376 390 (Omkostninger totalt)

393 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

396 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 376 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 393 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 396 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 687 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter miljøbegyr spredt avløp, tømmegebyr minirensaneanlegg, tilsyn og feiegebyr uten mva., standard renovasjon, tillegg volum restavfall. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 325 128 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Megler får ikke innhentet formuesverdi for 2026 p.t.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 594, bruksnummer 1 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/594/1:

12.11.1936 - Dokumentnr: 901262 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1949 - Dokumentnr: 2411 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1989 - Dokumentnr: 4769 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FOR-
BINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1991 - Dokumentnr: 4218 - Jordskifte
Grensegang.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900538 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

25.05.1971 - Dokumentnr: 2038 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bnr. 2

27.11.1971 - Dokumentnr: 4999 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:594 Bnr:4

27.11.1971 - Dokumentnr: 5000 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:594 Bnr:5

03.06.2002 - Dokumentnr: 2931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:594 Bnr:6

28.03.2003 - Dokumentnr: 1546 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 944465 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0716 Gnr:294 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 584152 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:594 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2013 vedr. ferdigattest på driftsbygning.
Tegninger for driftsbygning viser ikke innredet 2.etg.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Ferdigattest, brukstillatelse eller byggeår for boligen er ikke i arkivet til Tønsberg
kommune . Det foreligger tegninger for skifte av vinduer 1978 og tegninger for garasje

1997.

Eier sendte inn henvendelse til kommunen for lovlighetsavklaring for enebolig og av svarbrev datert 28.05.25 konkluderer med at eneboligen er lovlig brukt med varig oppholdsrom i begge etasjer. For å se svarbrevet i sin helhet, kontakt megler. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det foreligger ikke tegninger for låve i kommunens arkiv. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn.
Eiendommen har privat avløpsanlegg med Biovac minirensanlegg. Septiktank på eiendommen.
Tilkomst til eiendommen fra Tinghaugveien.

Det er ikke registrert grunnforriensing

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til :

- Bevaring naturmiljø Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
- Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
- Samlevei - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Det eksisterer ikke per nå planer eller planleggingsarbeid som vil berøre eiendommen i følge Tønsberg kommune.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et

landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Tilknyttet bygning 163536307

45. Objektavn FRAMHUS, SVINSHOLT, RAMNES

48. Lokalt navn FRAMHUS

23. Etasjetall 1.5 - Hus i 1 1/2 etasje

24. Hovedmål, lengde 1450

24. Hovedmål, bredde 830

25. Skorsteiner, antall 2

12. Opprinnelig funksjon 111 - Bolighus for eier/bruker

13. Nåværende funksjon 111 - Bolighus for eier/bruker

14. Opprinnelig sosialt miljø 25 - Bonde

15. Forhold til andre hus AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående

16. Fysisk miljø 32 - Gardsanlegg med vanlig landbruksfunksjon

17. Konstruksjon underbygning 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.

18. Utnyttelse kjeller/underbygning 14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen

19. Utnyttelse yttervegg 15 - Lafteverk

19. Utnyttelse yttervegg 17 - Bindingsverk

19. Utnyttelse yttervegg, merknad BIND. VERK I 2. ETG.

20. Fasadekledning 35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring

20. Fasadekledning, merknad M/KANTSKJÆRING.

21. Takform 11 - Vanlig saltak

21. Takform, merknad M/ARK MOT ØST OG VEST.

22. Taktekkingsmaterialer 42 - Krum tegl takstein, glassert

28. Tidfesting/byggeår 182 - 1825-1849

28. Tidfesting/byggeår, merknad CA. 1840 IFLG. EIER SVERRE H. SVINSHOLT.

29. Tilbygging/ombygging 192 - 1925-1949

29. Tilbygging/ombygging 194 - 1975-1999

29. Tilbygging/ombygging, merknad EIER, SVERRE H. SVINSHOLT SIER AT HUSET BLE RESTAURERT I 1925 OG HAN SELV TOTAL RESTAURERTE HUSET I 1980.

Felt registrert dato 13.11.1990

Felt registrert dato, merknad RAMNES 13/11-90 KÅRE KIRKEVOLD

38. Eldre fotografier/tegninger, merknad EIER, SVERRE H. SVINSHOLT, HAR FOTOER. RAMNES BYGDEBOK, NORSKE GARDSBRUK.

2. Fotohenvisninger Filmnr: 4 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 6

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen da det ikke oppfyller kravet til eiertid.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Overdragelse av aksjeselskapet gjøres opp med ekstern rådgiver.

Eiendomsmeglerforetaket påtar seg ikke ansvar for denne transaksjonen, men stiller med opplysninger til partene som er relevant for overdragelsen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kår bolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

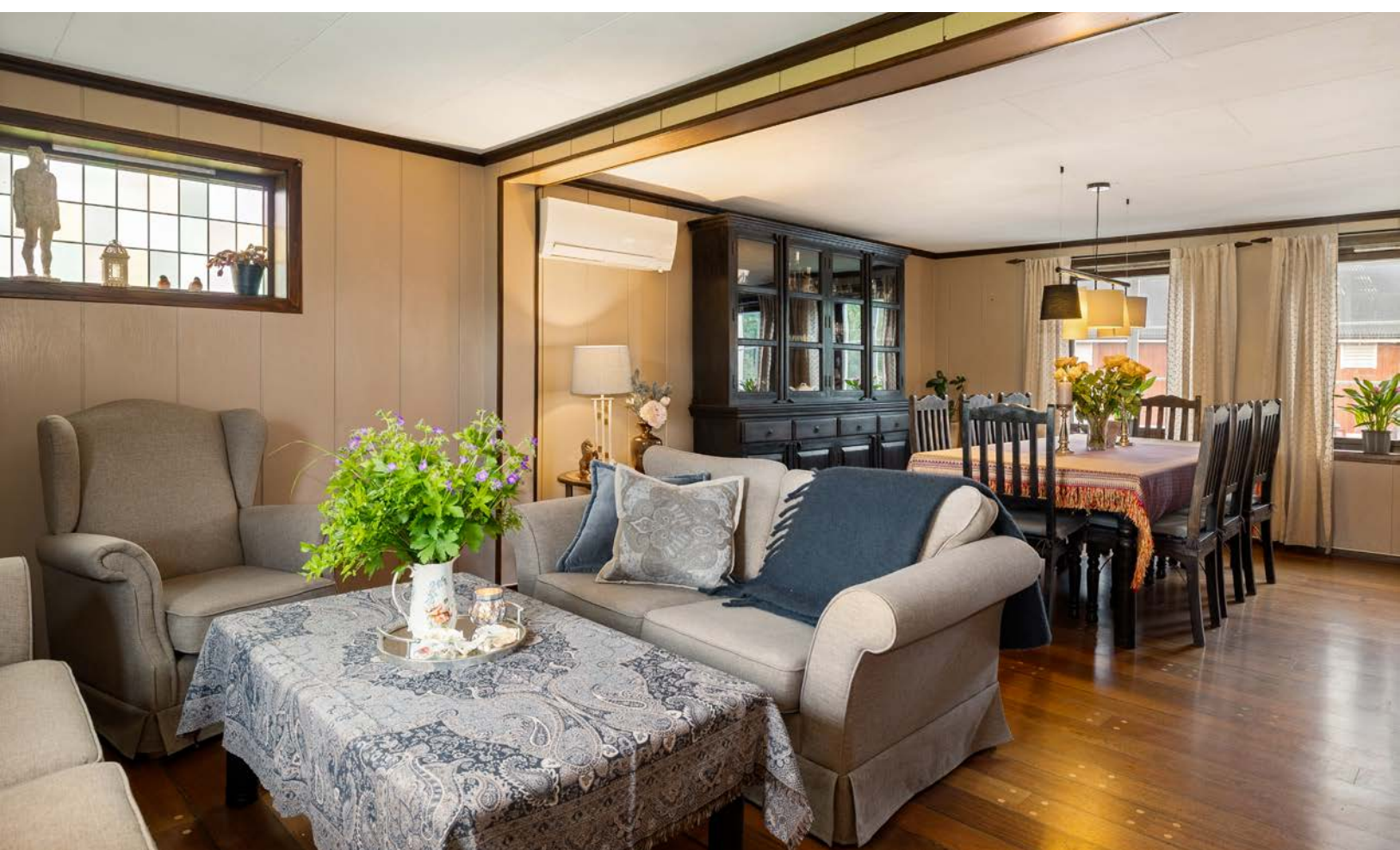
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

28.01.2026







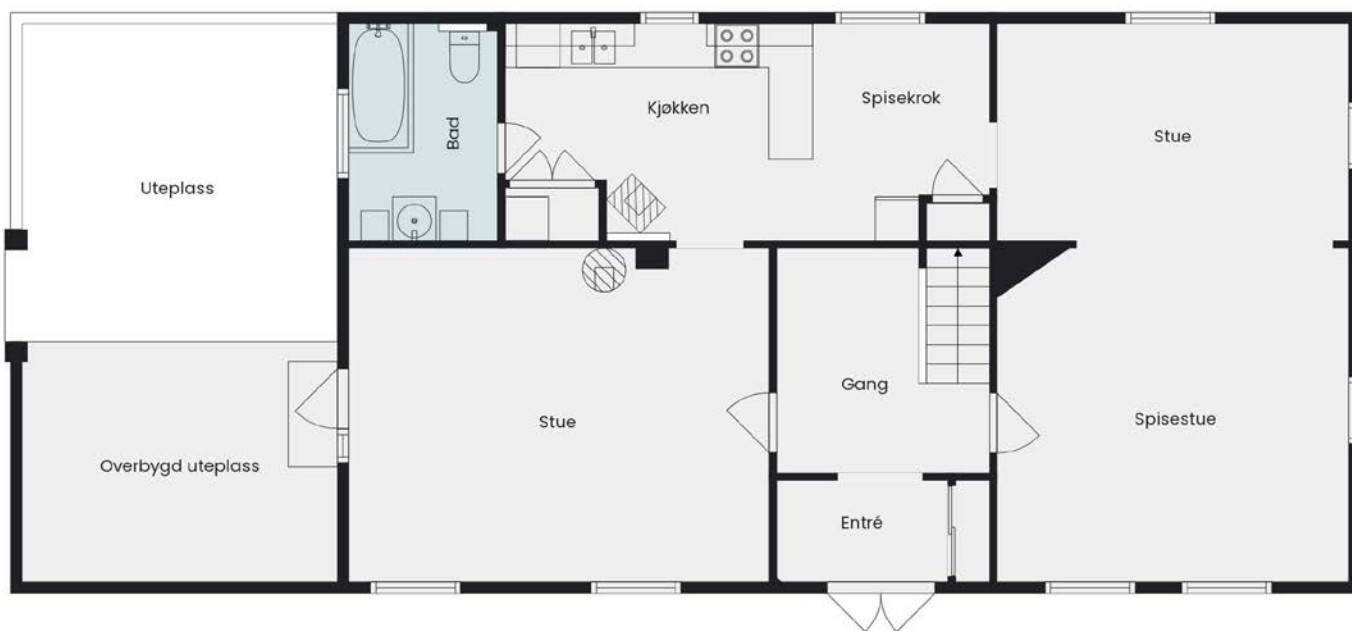




Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap- og benkeplass. Her er det plass til spisebord ved vinduet med utsikt mot jorder og skog. I et stort skap er både vaskemaskin og varmtvannsbereder praktisk plassert.









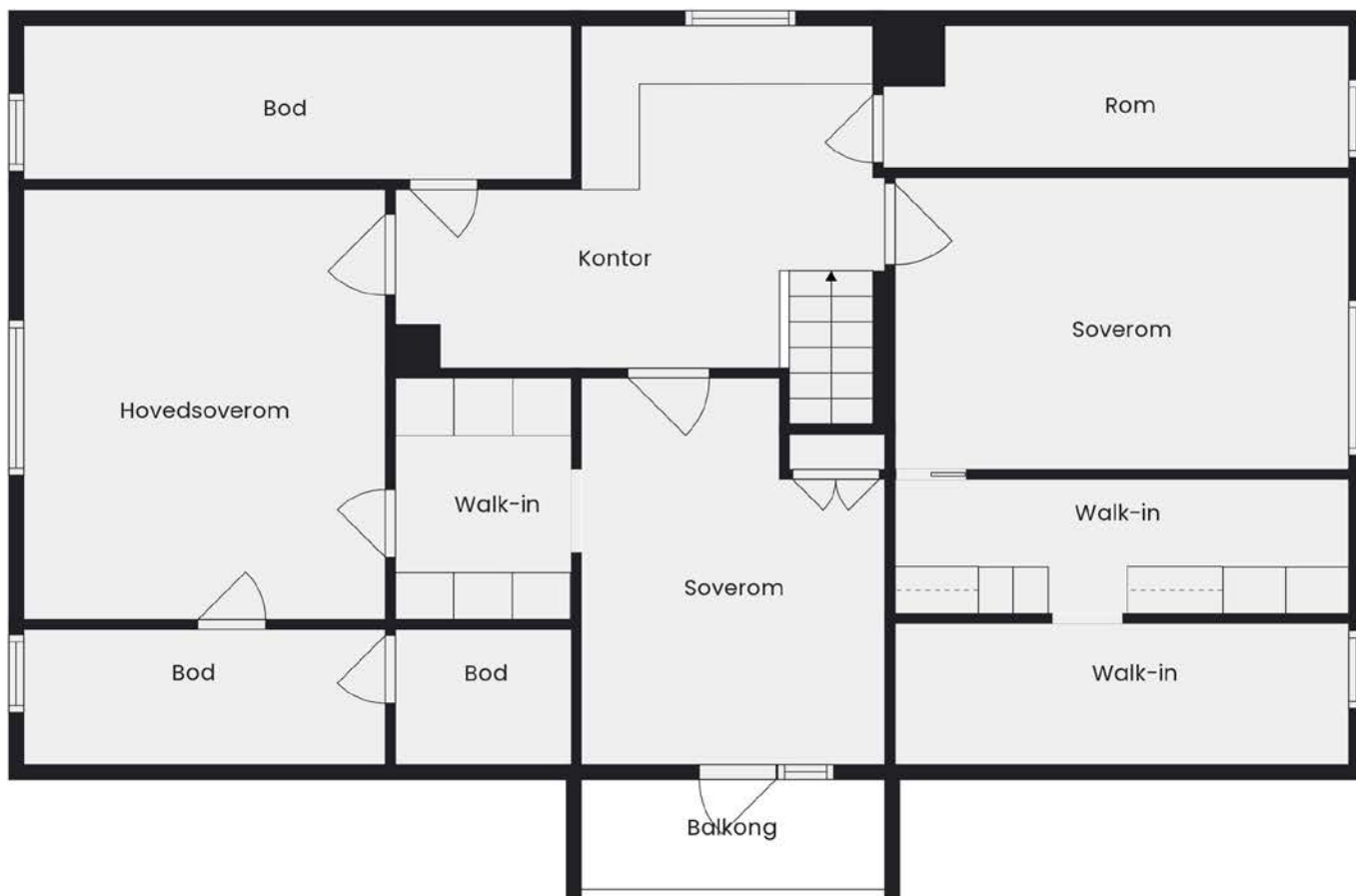












2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









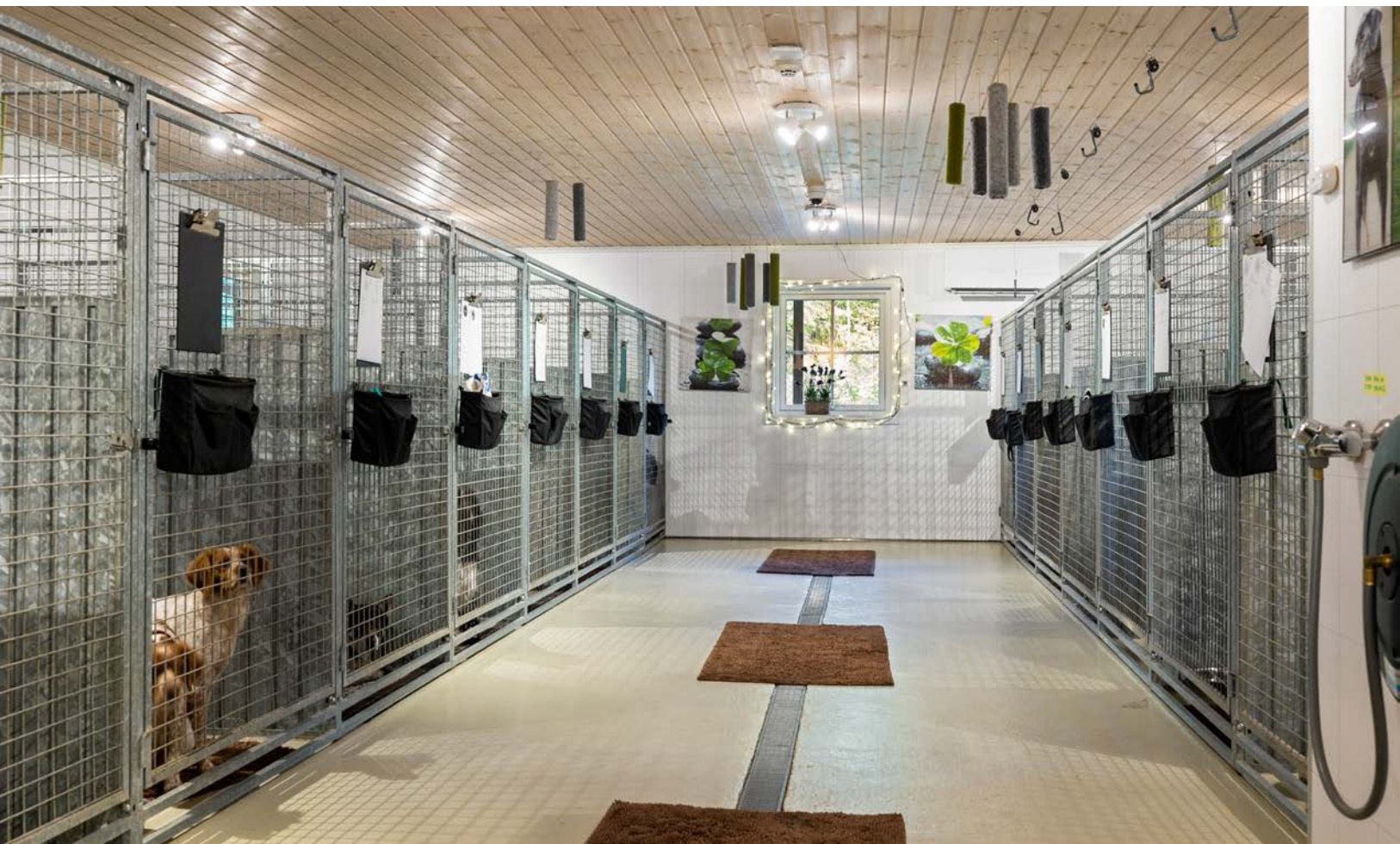




Total eiendom er på 631,3 dekar, hvorav 114,2 dekar er fulldyrka jord (utleid på tiårsavtale fra 2024), 494,3 dekar er produktiv skog, og resten fordeler seg på bebyggelse og annet markslag.

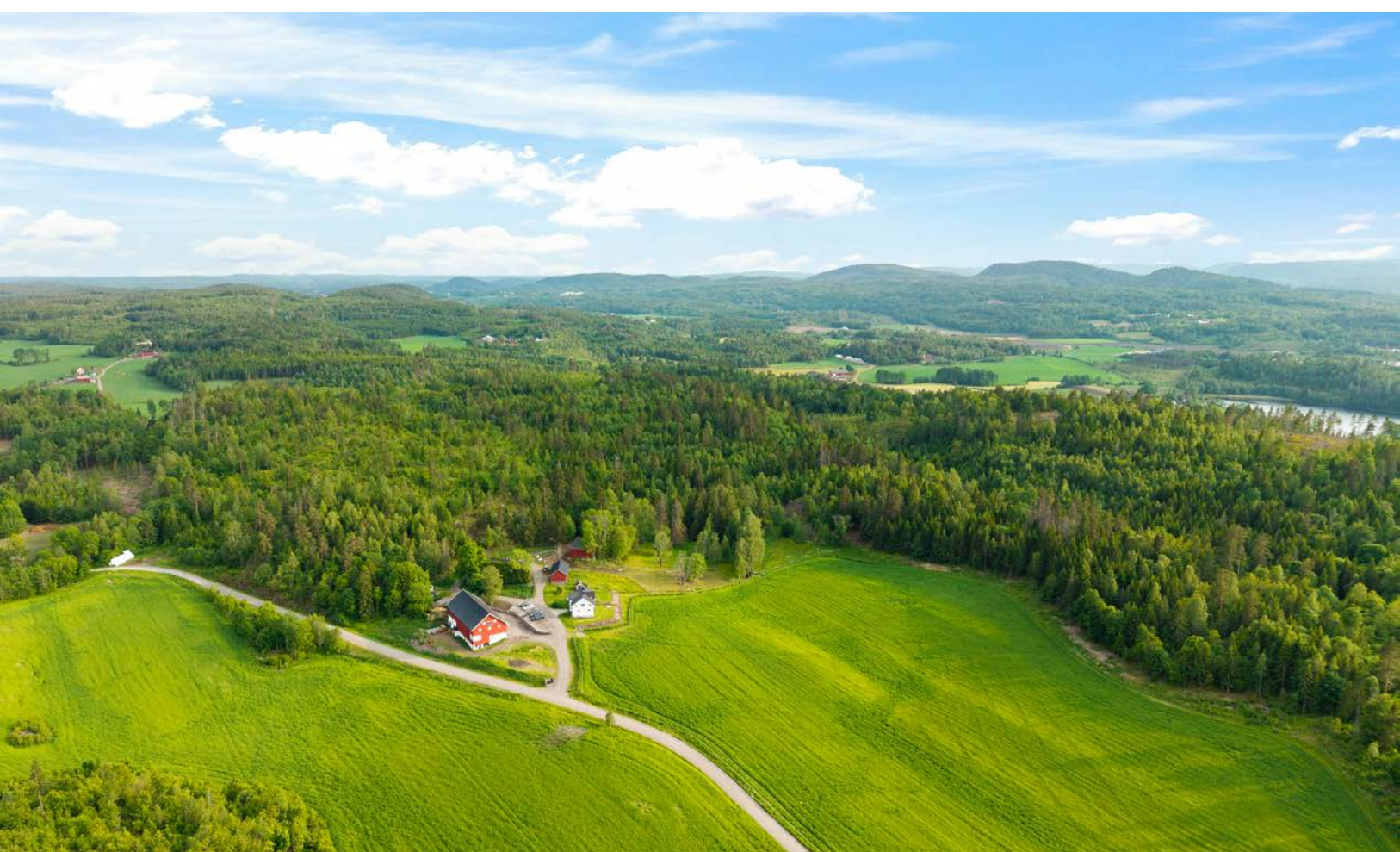














Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Tinghaugveien 632, 3175 RAMNES



TØNSBERG kommune



gnr. 594, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 21265-1459

Referansenummer: RE8398

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Harald Hoel

Vår ref:



ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ole Harald Hoel
Uavhengig Takstingeniør
oleharald@takstcon.no
905 62 364



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskeer er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk.

Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass 1974, 2010

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 2 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

TERRASSE.

Terrasse utført i mur og trekonstruksjon.

Fundamentert direkte på grunn, fliser på gulv.

Overbygg på deler av terrasse.

Tilgang fra stue.

Terrasse er sør/ vest vendt.

Terrassens areal er ca 34 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra soverom

Balkongen er øst vendt.

Rekkverk har høyde 85 cm.

Balkongens areal er ca 3 m², arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

UTVENDIG TRAPP INNGANG.

Enkel trapp utført i murkonstruksjon.

Enkel fundamentering direkte på bakken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe

Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater

Himling: Malt trepanel, himlingsplater

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

RADON.

Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.

Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

Det er ikke gjennomført radonmåling.

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer.

Det er ubrennbar plate under ildsted.

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

KRYPKJELLER.

Krypkjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon.

Krypkjeller er kun vurdert fra luke.

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Beskrivelse av eiendommen

Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Varmepumpe.

Varmer i gulv på bad.

Ildsted for ved.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med himlingsplater

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende.

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Badekar med dusj
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra ventil i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater
- Benkeplate i laminert trefiberplate
- Skap og skuffefronter med laminert overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskeum.
- Oppvaskmaskin
- Frittstående komfyr

•Kjøleskap

- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert i pumpehus.

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

VENTILASJON.

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.

Boligen har egen vannforsyning fra borehull

Pumpe er plassert i borehull, kontrollenhet plassert i pumpehus.

Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i pumpehus.

Installasjoner for vannbehandling er plassert i pumpehus.

Opplyst av eier at vannkvalitet er kontrollert og godkjent av næringsmiddelmyndighet.

VARMEPUMPE.

Boligen har varmpumpe med installasjonsår 2016

Innedel er plassert i stue

Tidspunkt for siste service 2024

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023

Størrelse 194 liter

Plassert i skap på kjøkken.

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.

Måler plassert i inntak på låve.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

Beskrivelse av eiendommen

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Bygget er tilkoblet felles anlegg for deteksjon av brann. Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere som er koblet opp mot felles varslingsanlegg for hele bygget. Røykvarslere er ikke funksjonstestet da de er koblet til felles varslingsanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser. På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder. På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

GRUNNMUR.

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med stableblokk. Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som forstøtningsmurer vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

TERRENGFORHOLD.

Tomta har terrengforhold som er dels skrå og dels flat. Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren. Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

AVLØPSANLEGG.

Det er opplyst av eier at avløpsanlegget er minirensanlegg med alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid. Det er løpende avtale for service/ kjemikaliepåfylling av anlegget. Utvendige avløpsanlegg har nedgravde/ lukkede installasjoner som

ikke er tilgjengelig for vurdering.

Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

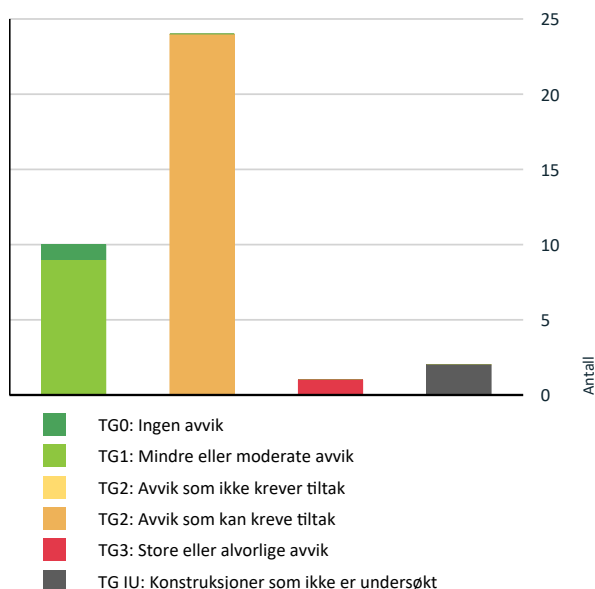
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

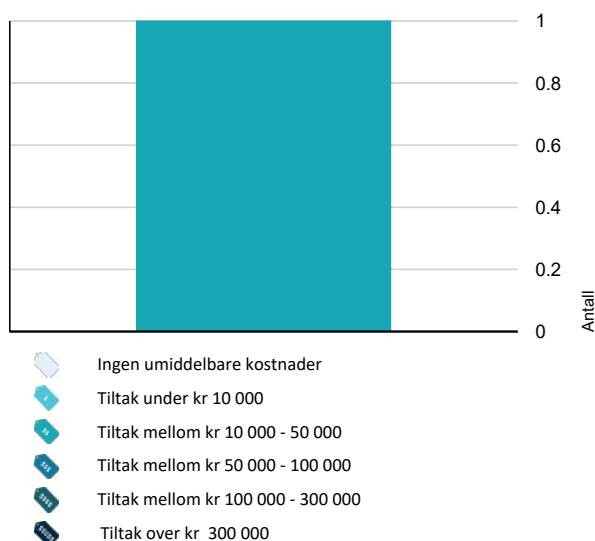
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1840

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget fremstår noe alderspreget, men vedlikeholdt, løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1940	Tilbygg	Tilbygg
2004	Modernisering	Noe innvendig modernisering i perioden 2004-2006

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med glasert takstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.

Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking med underliggende bygningsdeler.
- Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved taktekkingen, men det anbefales jevnlig kontroll fremover for å vurdere tilstand på taktekking og underliggende bygningsdeler. Eventuell utskifting av taktekking/ underliggende bygningsdeler vurderes ut fra hva som avdekkes ved jevnlig kontroll.
- Gjennomføringer i taket er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.



Taktekking



Taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

BESLAG, TAKRENNER OG NEDLØP.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vinds kier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på vindskier.
- Beslagsløsninger i tilknytning til gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er ikke undersøkt da tilgang til taket ikke ivaretar HMS krav til arbeid i høyden.
- Det er ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Tak har ikke tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skade/ slitasje på vindskier anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på vindskier/ tilstøtende konstruksjoner.
- Gjennomføringer i taket og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten er områder med forhøyet risiko for lekkasjer med følgeskader på boligens konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelse for å vurdere tilstand på gjennomføringer og konstruksjoner for bortledning av vann fra takflaten. Eventuelle tiltak ut fra hva som avdekkes ved undersøkelse.
- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det anbefales å montere snøfangere på taket for sikring mot nedfall av snø og is.



Skade/ slitasje på vindski.

TG 2 Veggkonstruksjon

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i laftet tømmer og bindingsverk.

Utvendig kledd med trepanel.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist noe svertesopp på utvendig kledning/ belistning.
- Det er påvist stedvise råteskader på utvendig kledning.
- Det er liten avstand mellom terreng og veggkledning.
- Det er observert glipper/ åpninger i overganger/ lufting i veggkonstruksjon der mus kan komme inn.
- Lufting av utvendig kledning er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens anbefalinger, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved boligens byggeår.

Konsekvens/tiltak

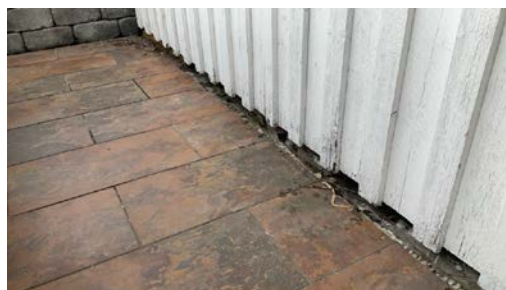
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring/ utskifting av kledning/ belistning med slitasje/ skade/ råte. Ved utskifting av kledning/ belistning anbefales det å samtidig undersøke tilstand på innebygde deler av veggkonstruksjonen, og gjøre nødvendige tiltak i forhold til det som avdekkes.
- For utvendig veggkledning er det anbefalt en minsteavstand på 30 cm mellom terreng og treverk. Liten avstand mellom veggkledning og terreng kan redusere levetiden til veggkledningen. Det anbefales tiltak for å øke avstand/beskytte veggkledning mot fuktbelastning som følge av liten avstand ned til terreng.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der mus kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres mus inne i veggkonstruksjonen/ boligen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av mus må alle glipper/ åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved slik utbedring må det påses at ventiler av veggkonstruksjon ivaretas.
- Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre lufting av utvendig kledning der dette er mulig. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot alder/ tilstand på utvendig kledning, og kostnad ved utbedring. Dersom utvendig kledning skal skiftes anbefales det å sørge for tilfredsstillende lufting. Manglende lufting av utvendig kledning kan forkorte levetiden til kledningen og gi skader på innebygde konstruksjoner.



Råteskade på yttervegg.



Liten avstand mellom terreng og kledning.



Svertesopp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Skråtak utført som trekonstruksjon med sperrer / takstoler.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon fra luke, innebygd del av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Loft er delvis kaldt loft, delvis innebygd takkonstruksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innebygd del av takkonstruksjon er ikke undersøkt da den ikke er tilgjengelig.
- Takkonstruksjon er kun vurdert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.
- Det er ikke tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For innebygde deler av takkonstruksjonen kan det ikke verifiseres tilstand, det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt og deformasjoner. Da innebygd takkonstruksjon ikke er undersøkt kan det ikke utelukkes at denne har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.
- Det er gjort fuktmåling på treverk som er tilgjengelig fra luke, fuktmåling indikerer tørr konstruksjon. Det kan ikke verifiseres tilstand på hele loft/ takkonstruksjonen da undersøkelsen kun er gjort fra luke. På denne bakgrunn tas det forbehold om at loft/ takkonstruksjonen kan ha avvik som ikke er registrert ved befaringen. Det anbefales på denne bakgrunn å følge med på takkonstruksjonen og se etter fukt, deformasjoner og aktivitet fra skadedyr.
- Det anbefales tiltak for å bedre lufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjonen kan forkorte brukstiden til denne.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å bekjempe mus. Aktivitet fra mus kan være en følge av manglende tetting mot mus i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak vil kunne føre til at omfanget av skadedyr øker, med forhøyet risiko for skade på boligen.



Ekskrementer fra mus



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

1 TG 2 Vinduer

VINDUER.

Vinduer i tre med 2 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass 1974, 2010

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt/ lakkert innvendig.

Vinduer er undersøkt utvendig fra bakkeplan og innvendig fra rom i boligen.

Funksjonstest av vinduer er gjort på enkelte tilfeldig valgte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på vinduer.
- Det er enkelte vinduer/ omramming med liten avstand mellom treverk og vannbord.
- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til vinduenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.
- Det anbefales tiltak for å sørge for tilstrekkelig avstand mellom vannbord og treverk. Liten avstand mellom treverk og vannbord kan medføre redusert levetid på treverk.
- Skade/ slitasje på vinduer anbefales utbedret. Manglende utbedring vil kunne redusere levetiden til vinduene. For enkelte vinduer anbefales det å vurdere utskifting.

Tilstandsrapport



Manglende avstand mellom treverk og vannbrett.



Skade/ slitasje på vindu.

TG 2 Dører

INNGANGSDØR.

Platedør med glassfelt.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 2 lag isolerglass.

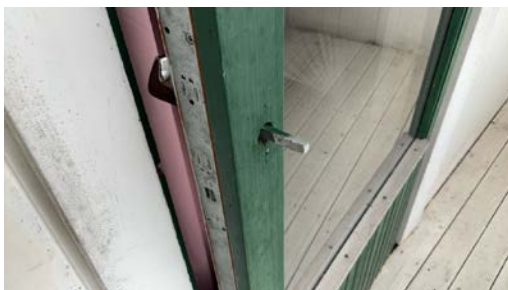
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater på balkongdør.
- Vridet/ låskasse har skade/ slitasje.
- Isolerglass har en forventet levetid på ca 40 år. Dette tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørenes isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater på dører, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Skade/ slitasje på låskasse/ vridet anbefales utbedret. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på dørblad/ karm.
- Det er ikke nødvendig med strakstiltak i forhold til dørenes isolerglass ut fra dagens situasjon, men punktering av glassene kan oppstå som følge av alder.



Manglende vridet utvendig på balkongdør



Skade/ slitasje på dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TERRASSE.

Ved vurdering av terrasser der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Terrasse utført i mur og trekonstruksjon.

Fundamentert direkte på grunn, fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Overbygg på deler av terrasse.

Tilgang fra stue.

Terrasse er sør/ vest vendt.

Terrassens areal er ca 34 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

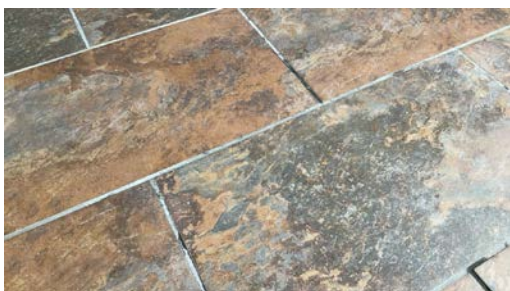
Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov. Terrasse/ balkong har noe slitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal slitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis terrasse/ balkong tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring slitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Åpen del av terrasse.



Overbygd del av terrasse



Slitasje overflater.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

BALKONG.

Ved vurdering av balkonger der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv er mer enn 50 cm krever Forskrift til avhendingslova at krav til sikkerhet mot fall skal vurderes opp mot daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Balkong utført i trekonstruksjon.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra soverom

Balkongen er øst vendt.

Rekkverk har høyde 85 cm.

Balkongens areal er ca 3 m2, arealet er medtatt i arealmålingen under TBA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.
- Det er påvist stedvise råteskader på konstruksjonen.
- Tettemembran er ikke tilgjengelig for vurdering, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av denne.
- Rekkverket har ikke tilstrekkelig høyde til å oppfylle kravet i Teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av slitasje/ skade på overflater.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av de deler som er skadet av råte.
- Tilstand på membran kan ikke vurderes. Det anbefales å følge med på underliggende/ tilstøtende konstruksjoner for avdekke eventuelle lekkasjer i membran.
- Det anbefales å vurdere risiko og tiltak i forhold til sikring mot fall. Dersom rekkverket skal tilfredsstillе dagens krav må høyden på rekkverket økes til 100 cm.



Balkong.



Råteskade.



Måling av høyde på rekkverk.

📌 TG 2 Utvendige trapper

UTVENDIG TRAPP INNGANG.
Enkel trapp utført i murkonstruksjon.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til skade/ slitasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

INNENDIG

📌 TG 2 Overflater

OVERFLATER:
Gulv: Laminat, fliser, gulvbelegg, teppe
Vegg: Malt trepanel, malt tynnpanel, malte plater
Himling: Malt trepanel, himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.
- Det er noe manglende ferdigstillelse av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til ferdigstillelse, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på overflater.



Manglende ferdigstillelse.



Manglende ferdigstillelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 8 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 2. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 12 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.
- Det er høydeforskjell på gulv mellom rom i samme etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til at det er høydeforskjell mellom rom i samme etasje, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

RADON.

Bygget ligger i et område med registrering «usikker» når det gjelder radonforekomst.

Det er ikke lagt fram dokumentasjon på utførelse av radonsperre.

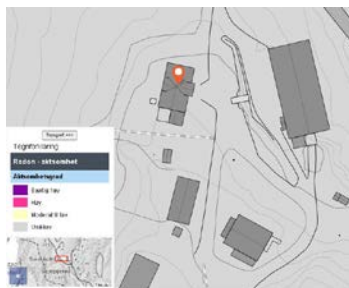
Det er ikke gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utsnitt av radonkart fra NGU

TG 2 Pipe og ildsted

PIPER.

Plassbygde piper utført med teglstein.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

ILDSTED.

Lukket vedovn plassert i stuer.

Det er ubrennbar plate under ildsted.

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er innenfor kravet på 30 cm

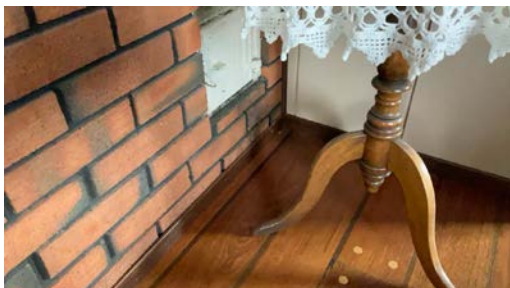
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opplyst av eier at det er avvik i følge tilsynsrapport fra kommunal myndighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik må rettes og melding om retting sendes tilsynsmyndighet.

Tilstandsrapport



Sotluke.



Pipe på loft.



Pipe på loft.

TG 2 Kryp Kjeller

KRYPKJELLER.

Kryp Kjeller uten tilfredsstillende tilgang for inspeksjon.
Kryp Kjeller er kun vurdert fra luke.

Kryp Kjellere er rom som påvirkes i stor grad av luftfuktighet og temperatur gjennom året. Undersøkelsen av kryptkjeller vil derfor bare være representativt for tilstanden på befaringstidspunktet.

Det understrekes at kryptkjellere er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller der det ikke er sørget for tilstrekkelig ventilasjon og bygningsmessige tiltak for å stoppe fukt fra grunnen inne i kryptkjeller.

Dette har som konsekvens at kryptkjellere defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Det anbefales at eier av boligen jevnlig inspiserer kryptkjeller for å ha tilstrekkelig kunnskap om klima og tilstand i kryptkjeller slik at uønskede konsekvenser av klima i kryptkjeller unngås/ reduseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til kryptkjeller, inspeksjon er utført fra luke.
- Det er ikke fuktsperre mot grunnen.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon av kryptkjelleren.
- Det er gjort fuktmålinger med sondestift som indikerer fukt i treverk i kryptkjelleren.
- Det er registrert synlig fukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere fuktsperre og isolere mot grunnen i hele kryptkjellerens gulvareal. Dette vil gi mindre fuktbelastning fra grunnen i kryptkjeller og være positivt for kryptkjellerens relative fuktighet (RF) gjennom året.
- Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjon av kryptkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt i treverk er en indikasjon på at kryptkjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kryptkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.
- Fukt på overflater er en indikasjon på at kryptkjeller har høy relativ luftfuktighet. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon av kryptkjelleren. Manglende ventilasjon kan føre til sopp og råteskader på konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i mellomområde mellom tørt og fuktig.



Innvendig krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

INNSENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Utført i trekonstruksjon og med tette opptrinn.

Trapp har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk har høyde lavere enn 90 cm.
- Rekkverk har åpninger som er større enn 10 cm.
- Trappa har manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at høyde på rekkverk økes til minst 90 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav til rekkverk må høyden være minst 90 cm.
- Det anbefales å vurdere tiltak slik at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav må åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm.
- Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappeløpet. Dersom trappa skal tilfredsstillе dagens krav må den være utstyrt med håndløper på begge sider av trappeløpet.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Måling av høyde på rekkverk i trapp.



Måling av åpninger i rekkverk på trapp.

TG 2 Innvendige dører

INNVEDIG DØRER.

Innvendige dører av ulik type og alder.

Ingen lyd/ brannkrav.

Funksjonstest av dører er gjort på enkelte tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis noe skade/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for straktiltak i forhold til skade/ slitasje på overflater, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Skade/ slitasje på dør.



Skade/ slitasje på dør.

Andre innvendige forhold

OPPVARMING.

Det er opplyst av eier at boligen har følgende kilder for oppvarming:

Elektriske varmeovner

Tilstandsrapport

Varmepumpe.
Varmer i gulv på bad.
Ildsted for ved.
Varmekilder er ikke funksjonstestet, og punktet er kun ment for opplysning.
Det settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er eksponert for direkte fuktpåvirkning, dette øker risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon, og kan forkorte brukstiden til vindu/ tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ tilstøtende konstruksjon mot fuktpåvirkning.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv kan ikke måles nøyaktig da sluk ikke har tilstrekkelig tilgang.

Ut fra hva som er tilgjengelig for måling/vurdering er fallforhold på gulv ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

•Sluk har en plassering som gjør at det ikke er mulig å kontrollere fallforhold helt inn mot sluk. Ut fra de målinger som er mulig å gjennomføre er det påvist at gulv ikke har tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

•Med dagens bruk fungerer våtrommet med fallforhold som ikke er tilfredsstillende. Ikke tilfredsstillende fallforhold kan som eksempel gi seg utslag i vannansamlinger på gulv og vann som ikke renner/ renner sakte til sluk. Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Har kjøper andre brukskrav og/ eller preferanser kan det være nødvendig med tiltak i forhold til dette. Det anbefales kjøper å vurdere eventuelle konsekvenser sin bruk av våtrommet vil kunne medføre.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/ tettesjikt.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av gjennomføringer i våtrommets tettesjikt. Gjennomføringene er innebygd/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det kan ikke påvises lekkasjesikring av vegghengt WC, og det er heller ikke framlagt dokumentasjon på bruk av veggkassett med lekkasjepose.
- Det er ikke tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/ sjekklister/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/ rom.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/ tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre varsling dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra sistene på vegghengt WC. Lekkasje fra sistene kan føre til vannlekkasje inn i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.
- Det anbefales å gjøre tiltak for å gi tilfredsstillende tilgang til sluk for renhold og inspeksjon. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk plassert under badekar.



Manglende lekkasjeåpning veggengt toalett



Rørgjennomføring gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Badekar med dusj
- Servant med underskap og overskap
- Høyskap
- Vegghengt WC

Innredning/ utstyr har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk vifte for avtrekk, tilluft fra ventil i vindu.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.



Tilluft fra ventil i vindu

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg og tømmervegg mot våtsoner.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel og avløp av vann.

Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Fuktmålinger er uavhengig av om dette gjøres ved hulltaking inn i konstruksjonen, eller ved fuktsøk på overflaten kun være en stikkprøve som sier noe om tilstanden i området målingen gjøres. Det kan derfor ikke utelukkes at innebygde konstruksjoner har skade som ikke er avdekket ved den undersøkelsen som er utført. Det anbefales å følge med på tilstand til rommet og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke indikasjoner på skade tidligst mulig og iverksette tiltak dersom dette vurderes som nødvendig.



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Kjøkkeninnredning er utført med:

- Skrog i skap og skuffeseksjoner i laminert trefiberplater

- Benkeplate i laminert trefiberplate

- Skap og skuffefronter med laminert overflate

Kjøkkeninnredning er utstyrt med følgende:

- Nedfelt vaskekum.

- Oppvaskmaskin

- Frittstående komfyr

- Kjøleskap

Tilstandsrapport

- Kjøkkenventilator montert over komfyr

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Kjøkken har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis kjøkken tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



Ved fuktsøk på utsatt sted er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

INNENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige vannledninger i metall.

Stoppekran plassert i pumpehus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligens byggeår tilsier at innvendige vannledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for straktiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige vannledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.



Stoppekran i pumpehus.

TG 2 Avløpsrør

INNENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type

Tilstandsrapport

anlegg.
Synlige avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligens byggeår tilsier at innvendige avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.
- Det er ikke påvist stakemulighet på anlegget.
- Det er ikke påvist lufting over tak av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt ved innvendige avløpsledninger, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel. På denne bakgrunn anbefales det å følge med på tilstand til røropplegget.
- Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere stakemulighet på anlegget.
- Det anbefales å etablere lufting over tak av anlegget.

! TG 2 Ventilasjon

VENTILASJON.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventiler for friskluft anbefales montert i alle rom som ikke har vegg/ vindusventil. Det anbefales også å vurdere ventiler med innebygd varmegjenvinner.

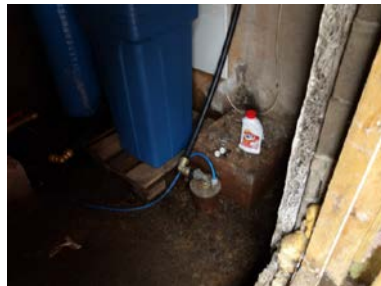
! TG 1 Andre VVS-installasjoner

VANNFORSYNING FRA BOREHULL.
Boligen har egen vannforsyning fra borehull
Pumpe er plassert i borehull, kontrollenhet plassert i pumpehus.
Trykktank som gir jevnt vanntrykk inn på boligens anlegg plassert i pumpehus.
Installasjoner for vannbehandling er plassert i pumpehus.
Oppløst av eier at vannkvalitet er kontrollert og godkjent av næringsmiddelmyndighet.

Tilstandsrapport



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.



Filter og trykktank for vannbehandling, i pumpehus.

Varmesentral

VARMEPUMPE.

Boligen har varmepumpe med installasjonsår 2016

Innedel er plassert i stue

Tidspunkt for siste service 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmepumpens alder tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for straktiltak siden det ikke er påvist funksjonssvikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
- Det anbefales vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger.

Tilstandsrapport



Inndel



Utedel



Teknisk informasjon

Varmtvannstank

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2023

Størrelse 194 liter

Plassert i skap på kjøkken.

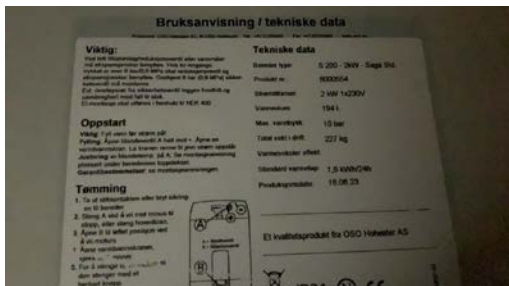
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstanken er tilkoblet elektrisitet med støpsel.
- Lekkasje fra varmtvannstanken føres ikke til avløp og det er heller ikke montert vannstoppeventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til elektrisk tilkobling for varmtvannstank kreves det elektrisk tilkobling med bryter. Det er ikke pålagt å oppgradere elektrisk tilkobling på varmtvannstanker som er montert før 2010,, men det kan ved tilsyn av det elektriske anlegget komme krav om elektrisk tilkobling med bryter.
- Det anbefales å etablere avløp, eller montere vannstoppeventil i tilknytning til varmtvannstanken. Manglende utbedring vil kunne føre til vannskade på boligen.

Tilstandsrapport



Teknisk informasjon



Tilkobling elektrisitet



Varmtvannstank

⚡ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i gang 2. etasje.

Måler plassert i inntak på låve.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

Opplyst av eier at det Det Lokale Eltilsynet (DLE) har gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene, og at det ikke er åpne avvik etter kontroll.

På bakgrunn av dette er det ved befaringen ikke gjort ytterligere vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at det er gjennomført tilsyn i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik.

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

Ja

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/ brannslange). Bygget er tilkoblet felles anlegg for deteksjon av brann. Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere som er koblet opp mot felles varslingsanlegg for hele bygget. Røykvarslere er ikke funksjonstestet da de er koblet til felles varslingsanlegg.

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

! TG IU Fuktsikring og drenering

DRENERING OG FUKTSIKRING.

Drenering/ fuktsikring er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

For utvendig drenering/ fuktsikring er det ikke kjent utførelse og alder.

På denne bakgrunn settes det tilstandsgrad IU (ikke undersøkt).

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

GRUNNMUR.

Grunnmur utført som gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skade på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold/ utbedring av grunnmur. Manglende utbedring/ vedlikehold vil kunne føre til ytterligere skade på grunnmuren.



Avskalling på mur.



Skade på mur.

! TG 1 Forstøtningsmur

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med stableblokk.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som forstøtningsmur vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

Forstøtningsmur har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis forstøtningsmur tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot gårds plass.

! TG 1U Terrengforhold

TERRENGFORHOLD.

Tomta har terrengforhold som er dels skrå og dels flat.

Terrengforhold mot bolig skal ha en utforming som bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren.

Anbefalt fall på terrenget ut fra grunnmur er 6 cm lavere terreng 3 meter ut fra grunnmur.

Tomta var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet og terrengforhold er derfor ikke vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomta er snøfri.

Tilstandsgrad IU gis på grunnlag av at tomteforhold ikke kan vurderes fullstendig.



Delvis snødekket tomt.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde konstruksjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering. Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid. Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for straktiltak siden utvendige vann- og avløpsledninger fungerer med dagens bruk, men det kan ikke sies noe sikkert om tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

! TG 1 Septiktank

Tilstandsrapport

AVLØPSANLEGG.

Det er opplyst av eier at avløpsanlegget er minirensanlegg med alder under 25 år, dette tilsier at avløpsanlegget har oppbrukt mindre enn halvparten av sin brukstid.

Det er løpende avtale for service/ kjemikaliepåfylling av anlegget.

Utvendige avløpsanlegg har nedgravde/ lukkede installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Vurderingen baseres derfor på alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av alder og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er situasjonen på befaringstidspunktet og at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Minirensanlegg



Kontrollenhet for minirensanlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

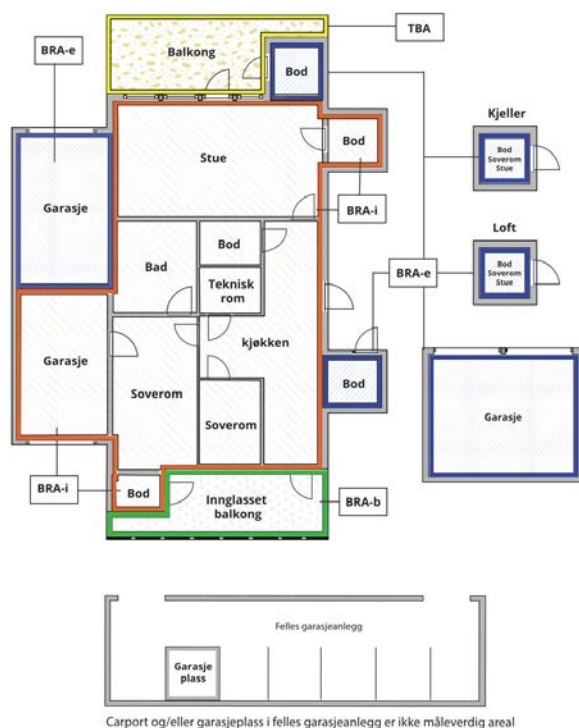
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	105			105	34
2. Etasje	67			67	3
SUM	172				37
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue 1, Stue 2, Bad		
2. Etasje	Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott 1, Kott 2, Kott 3, Kott 4		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde 1. etasje: Målt til 226 cm

Takhøyde 2. etasje: Målt til 227 cm

Gulvareal på kott i 2. etasje er ikke medtatt i BRA da takkonstruksjon har utforming med skråtak som gjør at arealet ikke er måleverdig.

For denne boligen er arealer oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen.

Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger byggemeldte tegninger er det ikke gjort noen vurdering fra takstmann sin side omkring lovlig bruk av bygg på eiendommen.
For eldre bygg som er oppført før det ble etablert registrering/ systemer rundt byggesaksbehandling i kommunene er

det for mange bygg ikke registrert tegninger av bygget.

Det vil ikke være nødvendig med innsendelse av tegninger til kommunen for å registrere bygget så lenge det ikke gjøres bruksmessige og/ eller bygningsmessige tiltak.

Dersom det skal gjøres bruksendringer og/ eller bygningsmessige tiltak, omfattes dette av Plan- og bygningsloven. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for veiledning dersom det er planer om å gjennomføre slike tiltak på eiendommen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	166	6
Kommentar		
Våningshus	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen.. Fordelingen mellom P og S rom er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremsto på befaringsdagen uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Fredrik Engell Sæthereng	Kunde
	Renate Engell Sæthereng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	594	1		0	631266.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinghaugveien 632

Hjemmelshaver

Sæthereng Fredrik Engell, Sæthereng Renate
Engell

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Boliginformasjon fra eier.	04.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/ rekvirent/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at disse kan ha avvik som ikke er omtalt i denne rapporten.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

VERDITAKST

OVER LANDBRUKSEIENDOMMEN

SVINSHOLT GÅRD

Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Gnr 594 / Bnr 1
3905 TØNSBERG KOMMUNE



TAKSTMANN
Ole Harald Hoel
Telefon: 905 62 364
e-post: oleharald@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

ANSVARLIG FORETAK

SØNDENFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

FORMÅL MED TAKSTEN

Oppdragets mandat er fastsettelse av konsesjonsverdi, samt markedsverdi slik eiendommen fremsto på befaringsdagen.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Gårdsnavn:	Svinsholt Gård		
Fylke:	Vestfold		
Kommune:	Tønsberg	Kommunennummer:	3905
Adresse:	Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes		
Hjemmelshaver:	Fredrik Engell Sæthereng, ideell ½ Renate Engell Sæthereng, ideell ½		
Rekvirent:	Fredrik Engell Sæthereng		
Dato for befaringsdag:	04.03.2025		
Til stede:	Hjemmelshaver - Fredrik Engell Sæthereng Hjemmelshaver - Renate Engell Sæthereng Takstmann - Ole Harald Hoel		

Eiendommen består av en driftsenhet etter Jordlova § 12, med følgende Gnr/ Bnr fra matrikkelen:

Matrikelnummer	Sum grunneiendom
☐ 3905-594/1 Areal i dekar	
3905-594/1	631,3
Sum	631,3

Fordeling av areal - Jordbruksareal

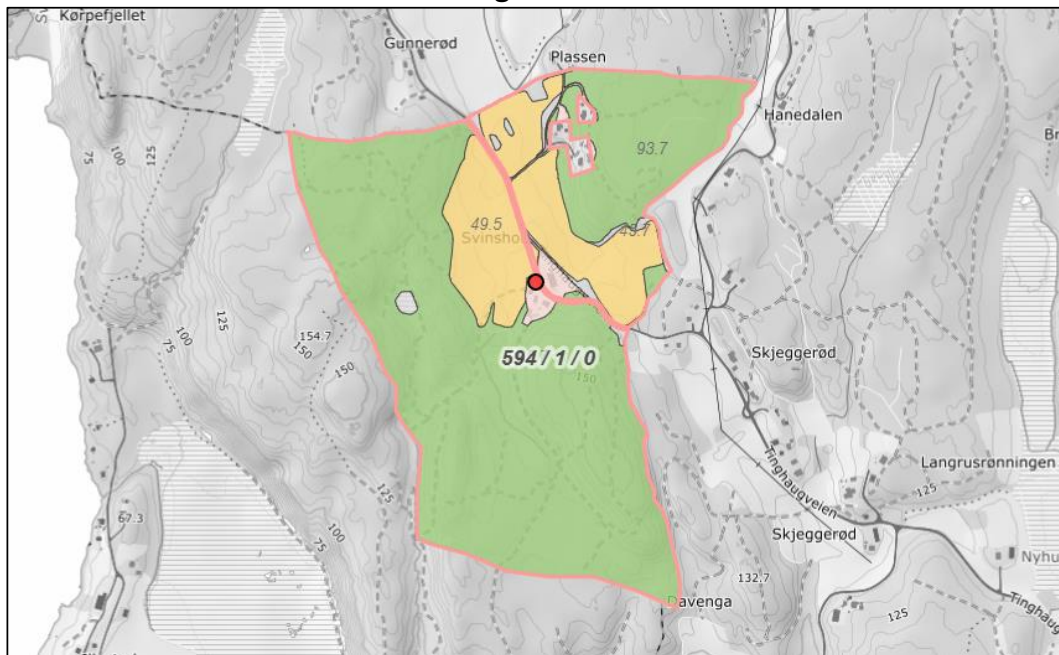
Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3905-594/1 Areal i dekar			
3905-594/1	114,2	0,0	0,0
Sum	114,2	0,0	0,0

Fordeling av areal – Utmark/ annet

Matrikelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3905-594/1 Areal i dekar				
3905-594/1	494,3	11,0	11,8	0,0
Sum	494,3	11,0	11,8	0,0

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Oversikt over eiendommen – NIBIO gårdskart



Arealer er hentet fra NIBIO gårdskart 03.03.2025.
Kart og arealer er verifisert som korrekt av hjemmelshaver.

Odel

Odelsbelagt.

Eiendommen oppfyller på tidspunktet for befaringen arealkravene i Odelslovens § 2 da den har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller produktivt skogareal på over 500 daa. Eiendommen kommer på dette grunnlag inn under Odelslovens § 7 som omfatter odelshevdstid.

Takstmann tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odels-/løsningsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Eiendommen er på dette grunnlag ikke odelsbelagt da eiendommen ikke oppfyller kravet til eiertid.

Konsesjon

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd, har mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at kjøper må søke kommunen, hvor eiendommen ligger om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved fritt salg.

Boplikt

Lovpålagt boplikt.

Eiendommen er på tidspunktet for befaringen pålagt boplikt etter Konesjonslovens § 5.2 ved konsesjonsfritt salg innen familie da den har totalt areal over 500 daa produktiv skog, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Erverver som etter Konesjonslovens § 5.2 har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering.

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Boplikt som vilkår for konsesjon.

Eiendommen kan på tidspunktet for befaringen pålegges boplikt etter Konesjonslovens § 11 da den er bebygd og/ eller har totalt areal over 100 daa, og/ eller mer enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord.

Driveplikt

Eiendommen er pålagt driveplikt etter Jordlova § 8

Eiendommen er pålagt forvaltning av skog etter Skogbrukslova § 4

Priskontroll

Overdragelse til ikke odelsberettiget.

Eiendommen er ved overdragelse underlagt priskontroll etter Konesjonslovens § 9 og § 9a da fulldyrket/ overflatedyrket areal er større enn 35 daa fulldyrket/ overflatedyrket jord og/ eller har totalt areal over 100 daa.

Ved overdragelse av landbrukseiendom kontrollere kommunen om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, godkjenner verdien i denne takst eller fastsetter høyeste godkjent pris.

Dersom det er uklarheter omkring priskontroll på eiendommen anbefales det å ta kontakt med kommunen for å få en forhåndsuttalelse om overdragelsen vil bli underlagt priskontroll.

PREMISSER

Taksten er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befarings. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på.

Takstmann har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann har en uavhengig rolle og er uten noen for bindinger til noen av partene. Taksten legger til grunn at alle bygninger og areal er godkjent i henhold til krav i lover, forskrifter mm. ut fra den bruken de framstod med på tidspunktet for befaringsen. En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil i taksten må dette meldes fra til takstmannen straks.

For bygninger og installasjoner er taksten utført ved en visuell befarings slik bygninger og installasjoner framsto på tidspunktet for befaringsen. For ytterligere beskrivelse av bygningenes byggetekniske tilstand og arealmål vises det til tilstandsrapport, det er ikke et forskriftskrav med tilstandsrapport for bygninger som ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. For bygninger som benyttes til bolig/ fritidsbolig på eiendommen, og kommer inn under Forskrift til Avhendingslova, er disse beskrevet i egen tilstandsrapport.

EL-anlegg og VVS installasjoner er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens godkjenninger.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse, og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser.

Følgende lover med tilhørende forskrifter og rundskriv legger premisser for taksten:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven)
- Lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)
- Lov om jord (Jordlova)
- Lov om skogbruk (Skogbrukslova)
- Rundskriv M1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Rundskriv M2-2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter Jordlova
- Rundskriv M3-2002 Verdsetting av landbrukseiendommer
- Rundskriv M1-2010 Endring i rundskriv M3-2002

DOKUMENTER

Beskrivelse	Kilde	Dato	Vedlagt
Ubekreftet grunnbokutskrift for Gnr 594 / Bnr 1	www.seeiendom.no	03.03.2025	Nei
Matrikkel	www.seeiendom.no	03.03.2025	Nei
NIBIO – Gårdskart og Kilden	www.nibio.no	03.03.2025	Nei
NVE - faresonekart	www.nve.no	03.03.2025	Nei
Norges geologiske undersøkelser - Radonkart	www.ngu.no	03.03.2025	Nei
Skogbruksplan	Hjemmelshaver	04.03.2025	Nei

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

HEFTELSE/ RETTIGHETER

Det er pr 03.03.2025 sjekket ubekreftet grunnbok for Gnr/ Bnr som er listet opp under dokumenter.
Det er ingen forhold fra grunnboken som er vurdert til å påvirke taksten av eiendommen.

Grunnboken inneholder servitutter/ heftelser utover det som omtales i denne taksten.
En kjøper/ långiver må på eget initiativ gjøre seg kjent med innholdet i grunnboken.

GENERELT

Arealstatus

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Eiendommen ligger i område som er avsatt til LNRF.

Gjeldende plan for området er Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med planID 99010.

Vei, vann og avløp.

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med Biovac minirensanlegg.

Tilkost til eiendommen fra Tinghaugveien.

Nedgravd forurensningskilder.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjente nedgravde forurensningskilder på eiendommen.

Nedgravd oljetank.

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke kjent nedgravd oljetank på eiendommen.

Grunnforurensninger.

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

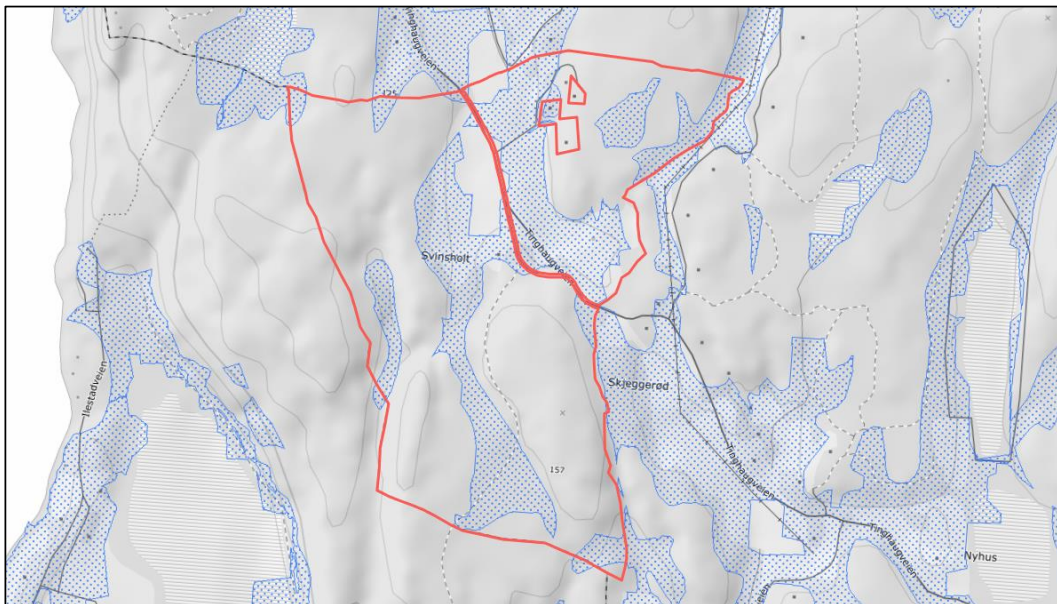
Det er ikke registrert grunnforurensning.

Type ⓘ	Grunneiendom	Koordinater ⓘ	6590889 225558 (32633) ↗
Kommune	3905 TØNSBERG	Areal ⓘ	631 266,3 m ²
Gårdsnummer	594	Historisk oppgitt areal ⓘ	0 m ²
Bruksnummer	1	Arealmerknad ⓘ	Hjelpelinje vegkant
Festegrunner ⓘ	Nei	Under sammenslåing	Nei
Seksjonert ⓘ	Nei	Grunnforurensning ⓘ	Nei

Ras/ skredfarlig/ flomutsatt område

Eiendommen ligger innenfor den marine grense som er mellom 0 - 220 meter over dagens havnivå.

- Jfr. NVE faresonekart ligger del av eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
- Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for ras/skredfarlig område.
- Jfr. NVE faresonekart ligger ikke eiendommens areal innenfor aktsomhetsområde for flom.



Utdrag fra NVE aktsomhetskart kvikkleire.

Fredede kulturminner.

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Ingen fredede kulturminner er registrert på eiendommen.

Fredning/ naturreservat:

Informasjon fra matrikkelen 03.03.2025.

Ingen fredet/ vernet naturvernområder på eiendommen.

Miljøregistreringer/ nøkkelbiotoper:

Jfr. NIBIO gårdskart 03.03.2025 er det ikke registrert nøkkelbiotoper på eiendommen.

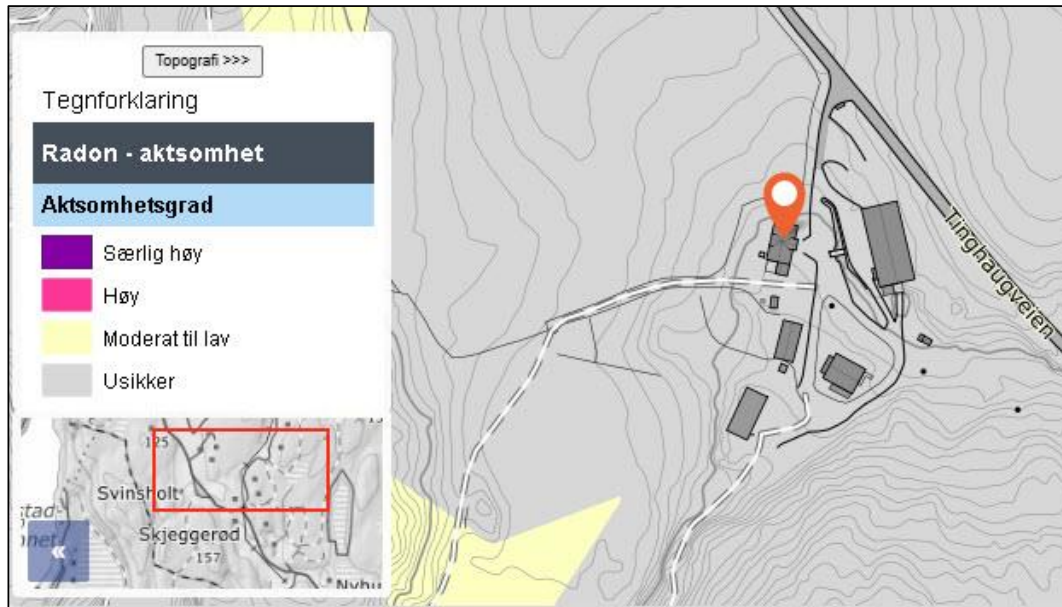
Rødlistede arter registrert på eiendommen.

Jfr. NIBIO gårdskart 03.03.2025 er det ikke registrert rødlistede arter på eiendommen.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

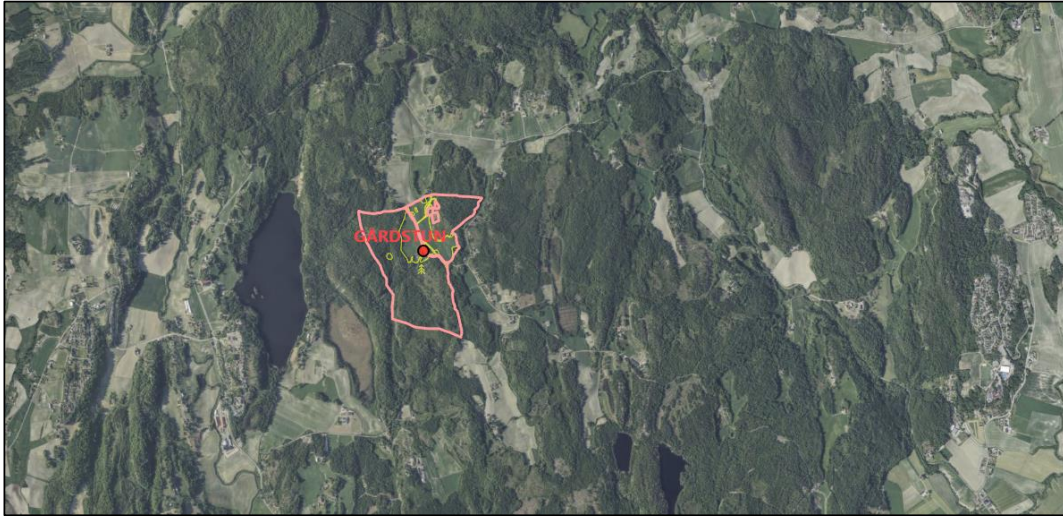
Radon

Jfr. Norges geologiske undersøkelser sin kartløsning «Kart på nett» ligger eiendommen i et område med «usikker» aktsomhetsgrad år det gjelder radon.



Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

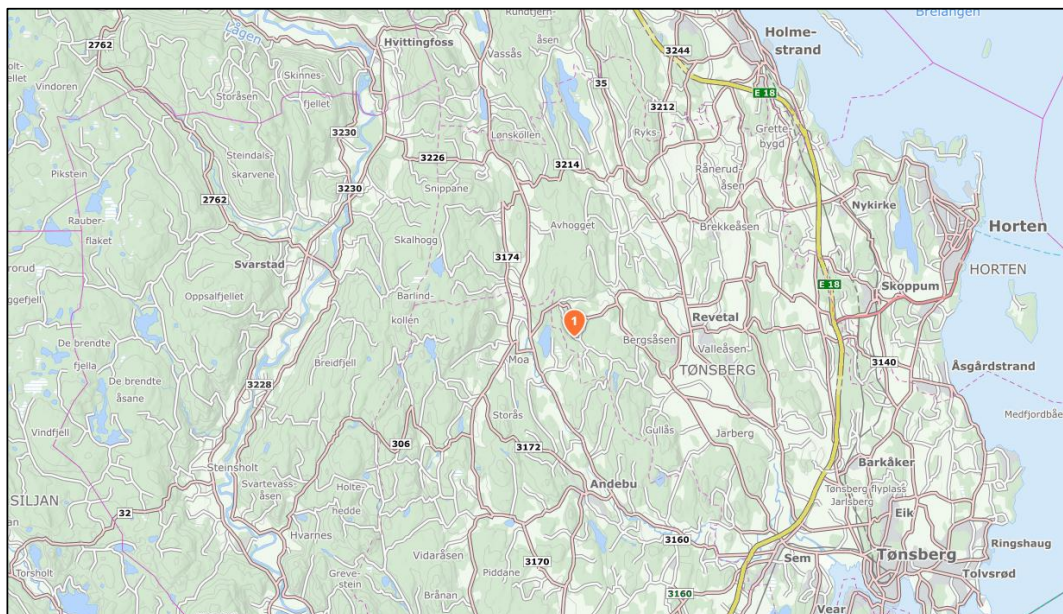
BELIGGENHET



Eiendommen ligger i gammelt kulturlandskap i Tønsberg kommune.

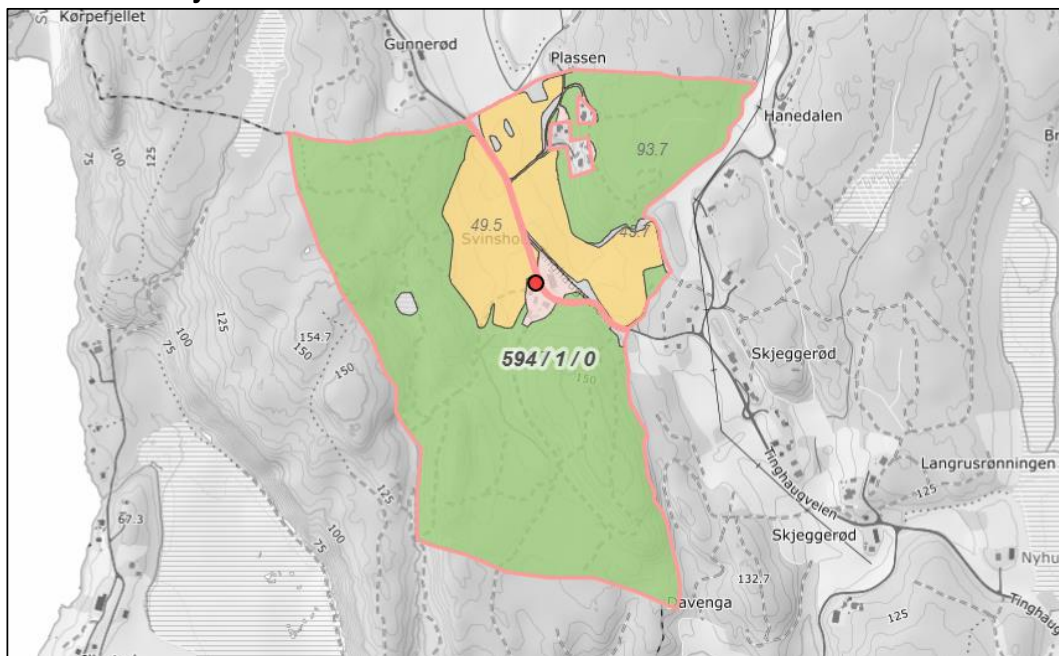
Avstand til Tønsberg er ca 25 km

Avstand til Oslo er ca 91 km



JORDBRUKSAREAL

Oversiktskart jordbruksareal



Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
☐ 3905-594/1 Areal i dekar			
3905-594/1	114,2	0,0	0,0
Sum	114,2	0,0	0,0

Generelt:

Jordbruksarealet ligger i 3 teiger som omkranser gårdstunet.
 Arealet er svakt hellende med arrondering for maskinell drift.

Avlingspotensiale dagens produksjon:

Opplyst av hjemmelshaver.
 Dyrket areal er bortleid og benyttes til gras og kornproduksjon.

Drenering:

Opplyst av hjemmelshaver.
 Dreneringstilstanden er ukjent.

Kalktilstand:

Opplyst av hjemmelshaver.
 Kalktilstanden er ukjent.

Vanning:

Opplyst av hjemmelshaver.
 Eiendommen har ikke vanningsmulighet.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Floghavre/ hønsesirre:

Jfr. Forskrift om floghavre § 5, skal det opplyses om det finnes floghavre på eiendommen.

Opplyst av hjemmelshaver.

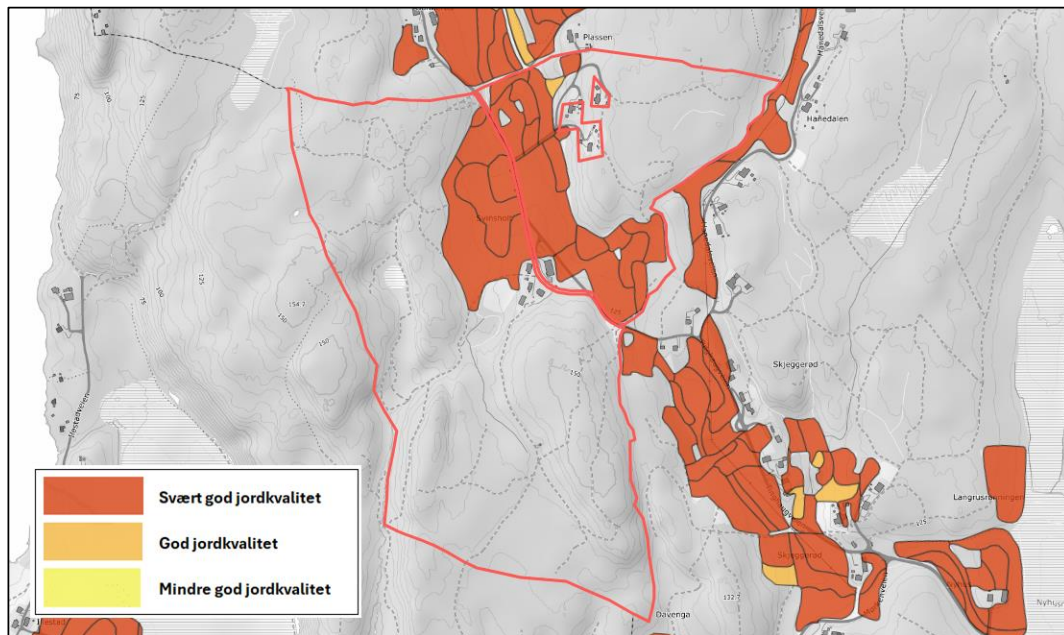
Det er ikke kjent forekomst av floghavre på eiendommen.

Det er ikke kjent forekomst av hønsesirre på eiendommen.

Jordkvalitet:

Dyrket areal er i følge NIBIO fordelt med hovedsakelig jord med svært god jordkvalitet og ett mindre areal med god jordkvalitet

For fordeling se nedenstående kart.



Forutsetninger verdiberegning av jordbruksareal (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.2. Avkastningsverdiberegning for jordbruksarealer

Ved verdiberegningen av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras-/grov-fôr- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men – ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte – en forholdsmessig del av arealet.

Avlingsnivået som skal nyttes ved verdiberegninger bestemmes ut fra den avling jorda gir under normale forhold. Dersom det ikke er tilgang på statistiske avlingsoversikter, fastlegges avlingsanslaget på grunnlag av erfaringstall. Det er da tale om middeltall over en periode for det aktuelle området. For jord i typiske kornområder, med ulikt avlingsnivå mellom korn-artene, kan det nyttes veide gjennomsnittstall ut fra et vanlig vekstskifte.

Produksjonskostnadene i den aktuelle produksjon omfatter alle kostnader til og med høsting av avlingen, men ikke kostnader knyttet til lagring (driftsbygning). Det gjelder variable kostnader som såkorn/såfrø, gjødsel, kalk og plantevernmidler. Videre gjelder det faste kostnader som maskiner/redskaper og arbeidsvederlag.

Verdiberegning jordbruksareal

Om verdiberegningen:

Ved verdiberegning av jordbruksarealet på eiendommen er det lagt til grunn avkastning ved produksjon av korn.

For kulturlandskapstillegg og arealtilskudd er det lagt til grunn sone 1 og satser fra jordbruksavtalen 2024-2025, kap 7.7.

DEKNINGSBIDRAG-KALKYLE KORN		
INNETEKTER	KORNAVLING PR DAA	550 KG/DAA
	KORNPRIS	4,17 KR/KG
	KULTURLANDSKAPSTILLEGG	300 KR/DAA
	AREALTILSKUDD UTEN BUNNFRA DRAG	309 KR/DAA
	SUM INNETEKT	2903 KR/DAA
KOSTNADER	SÅKORN	151 KR/DAA
	22 kg/daa	
	6,85 kr/kg	
	GJØDSEL	510 KR/DAA
	60 kg/daa	
	8,5 kr/kg	
	KALKING	52 KR/DAA
	PLANTEVERN - UGRAS	32 KR/DAA
	PLANTEVERN - SOPP	51 KR/DAA
	PLANTEVERN - VEKSTREGULERING	19 KR/DAA
	PLANTEVERN - INSEKT	21 KR/DAA
	PLANTEVERN - GLYFOSAT	55 KR/DAA
	MASKINKOSTNADER	892 KR/DAA
	ARBEIDSKOSTNAD	525 KR/DAA
	2,1 time/daa	
	250 kr/time	
	SUM KOSTNADER	2308 KR/DAA
DEKNINGSBIDRAG		595 KR/DAA

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

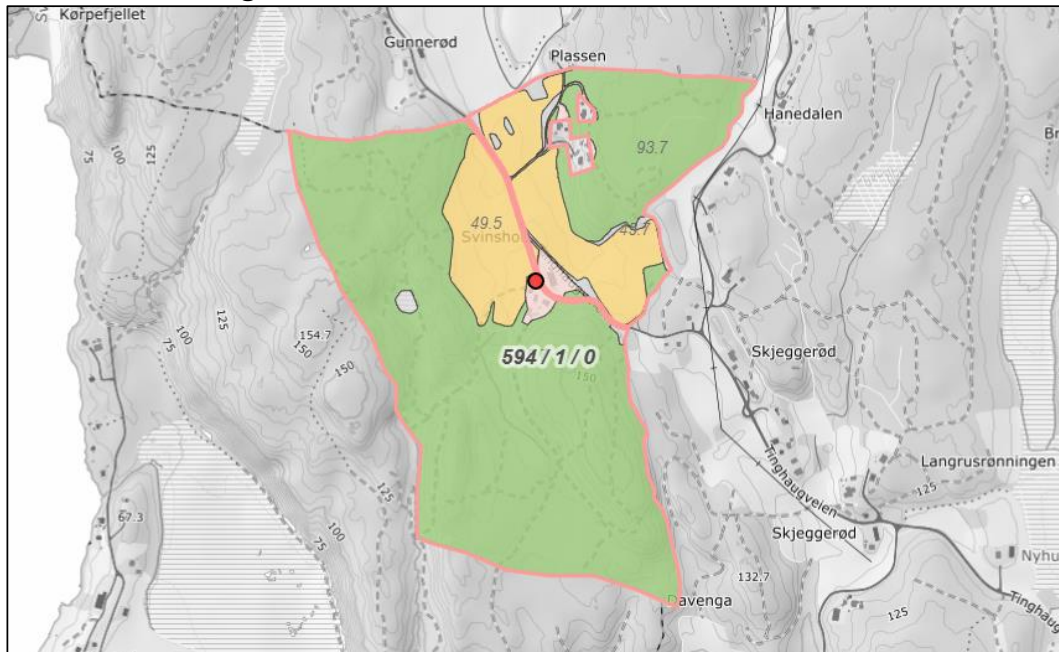
BEREGNING AV DISKONTERT VERDI DYRKET AREAL

TOTALT ANTALL DAA	114 DAA
DEKNINGSBIDRAG PR DAA	595 KR/DAA
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DYRKET JORD VERDI TOTALT	1 695 750 KR
DYRKET JORD VERDI PR DAA	14 875 KR

Verdi dyrket areal (avrundet verdi)	kr	1 700 000
-------------------------------------	----	-----------

SKOG

Oversiktskart skogsareal



Matrikkelnummer	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert
☐ 3905-594/1 Areal i dekar				
3905-594/1	494,3	11,0	11,8	0,0
Sum	494,3	11,0	11,8	0,0

Skogbruksplan:

Det foreligger skogbruksplan med registreringsår 2018.

Skogbruksplan er mottatt fra hjemmelshaver.

Hovedtall fra skogbruksplanen benyttes videre i taksten.

Det er noe avvik i areal mellom matrikkel og skogbruksplan, i denne taksten benyttes arealene fra skogbruksplanen.

Generelt:

Skogarealet ligger i to teiger som omkranser dyrket areal, og en liten teig øst for gårdstunet

Arealet har arrondering som er egnet for maskinell sluttavvirkning.

Skogsbilveier:

Skogteigene har tilkomst over eget areal.

Skogkultur:

Opplyst av hjemmelshaver.

Det er gjennomført sluttavvirkning i 2024, dette arealet er planlagt plantet i 2025.

For informasjon om anbefalt skogkulturarbeid henvises det til skogbruksplan.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Skogfond:

Opplyst av hjemmelshaver.

Innestående saldo på skogfondkonto er kr 211 555,-

Hovedtall fra skogbruksplanen:

	daa	
Produktivt skogareal	483	
Myr	0	
Skrapskogmark	7	
Impediment	5	
Veier, kraftgater o.l.	4	
Vann	0	
Annet areal	132	
Totalt areal for eiendommen	631	
	kbm	%
Volum i hogstklasse 3	641	19
Volum i hogstklasse 4	1.349	40
Volum i hogstklasse 5	1.129	34
Totalt volum	3.339	
Gjennomsnittlig kbm/daa	7	
	kbm	%
Tilvekst hogstklasse 3	45	37
Tilvekst hogstklasse 4	44	37
Tilvekst hogstklasse 5	32	26
Tilvekst totalt	122	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	3,7	
	254	
Produksjonsevne totalt:	0,5	
Produksjonsevne pr. daa:		
	220	
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)		
Tilvekst i hogstklasse 2		

Forutsetninger verdiberegning av skog (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

8.3. Avkastningsverdiberegning for skog

Avkastningsverdiberegning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig fremtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på et "utholdende skogbruk", jf. lov 21. mai 1965 om skogbruk og skogvern. Det er det langsiktige hogstkvantum bestemt på fornuftig skogfaglig grunnlag, redusert for bark, topp, vrak mv., som skal legges til grunn.

For skog som det foreligger relativt ny skogbruksplan for, vil planen inneholde skogfaglige data som gir grunnlag for å bestemme det årlig langsiktige hogstkvantum. Skogbruksplanen inneholder vanligvis også prognosert balansekvantum for første 10-års periode. Når det ikke foreligger skogbruksplan, må hogstkvantum vurderes og bestemmes ut fra annet tilgjengelig datagrunnlag og lokalkjennskap til skogen.

Den vesentligste del av utgiftene knytter seg til hogst og framdrift av tømmeret. Alle utgifter fram til levering av tømmeret skal tas med.

I de tilfelle det er overvekt av gammel, hogstmoden skog, er det aktuelt med en kortvarig tilleggsavvirkning (f.eks. ett til fem år) ut over den langsiktige årlige avvirkning. En eventuell tilleggsavvirkning må bestemmes på skogfaglig grunnlag, og kan verdiberegnes for seg. Den langsiktige årlige avvirkning som legges til grunn for verdiberegningen må korrigeres i forhold til eventuell tilleggsavvirkning.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Nyttbar produksjonsevne

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	
PRODUKSJONSEVNE	254 m ³ /ÅR
PROSENT NYTTBART VOLUM	
FRATRUKKET TOPP OG BULT, KANTSONER, LIVSLØPSTRÆR, GAMMELSKOGANDEL I VERNESKOG M.M	80 %
NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE	203 m ³ /ÅR

Rotnettoberegning

BEREGNING AV ROTNETTO VED SLUTTAVVIRKNING		
INNETEKTER	TØMMERSALG	600 KR/M ³
	BONUS, UTBYTTE, ETC	0 KR/M ³
	SUM INNETEKT	600 KR/M ³
KOSTNADER	DRIFTSKOSTNADER	185 KR/M ³
	MÅLEAVGIFT	7 KR/M ³
	SKOGKULTUR	90 KR/M ³
	ADMINISTRASJON OG TILSYN	6 KR/M ³
	ANDRE KOSTNADER	6 KR/M ³
	SUM KOSTNADER	294 KR/M ³
ROTNETTO		306 KR/M ³

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Verdiberegning skog

Om verdiberegningen:

Verdiberegningen baseres på en langsiktig vurdering av produksjonsevnen til skogarealet.

Verdi Jevnt fordelt hogst.

BEREGNING AV VERDI VED JEVNT HOGSTKVANTUM

NYTTBAR PRODUKSJONSEVNE 203 M³/ÅR

BEREGNET ROTNETTO (DRIFTSNETTO) 306 KR/M³

DISKONTERINGSRENTE 4 %

VERDI SKOG TOTALT 1 552 950 KR

ANTALL DAA PRODUKTIV SKOG 483 DAA

VERDI SKOG PR DAA 3 215 KR

Sum skogverdi jevnt hogstkvantum (avrundet verdi)	Kr	1 550 000
---	----	-----------

JAKT/ FISKE

Forutsetninger verdiberegning av jakt/fiske/beite (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi.

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjons-egenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verddivurdering.

8.4. Verdsetting av rettigheter som ligger til skog-, utmark- og fjellarealer

De mest typiske rettigheter dette dreier seg om er;

- jakt
- fiske
- utmarksbeite

Verdsettingen av jakt- og fiskerettigheter og utmarksbeite kan foretas ved avkastnings-verdiberegning med kapitalisering av påregnelig årlig nettoavkastning.

Generelt:

Eiendommens areal inngår i felles areal for jakt på elg/ småvilt, som administreres av Grunneierlag. Rådyrjakt i samarbeid med naboeiendommer.

BEREGNING AV DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE

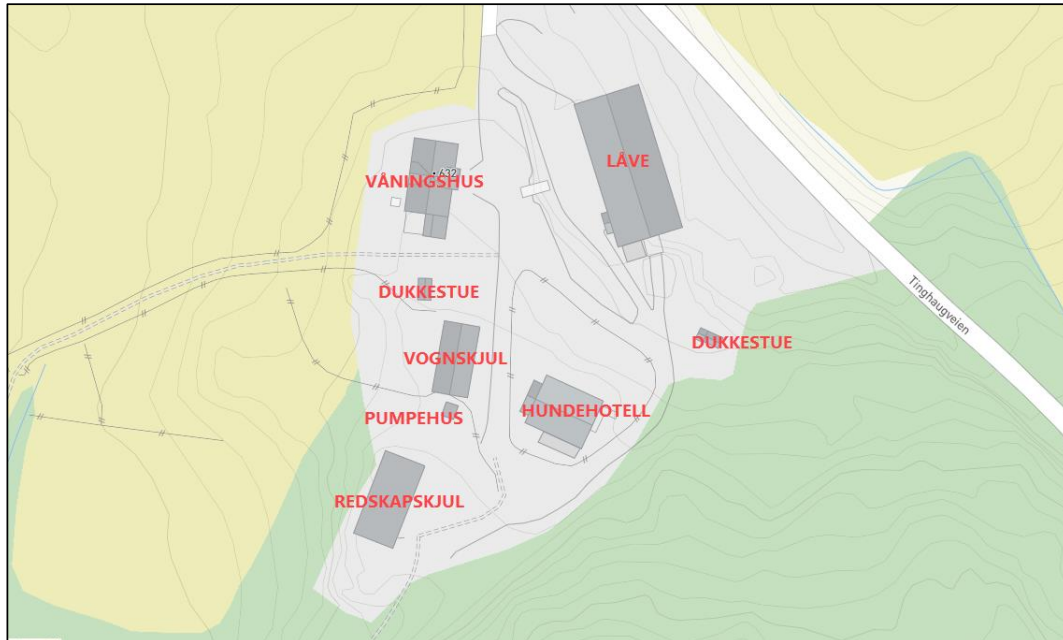
SKJØNNMESSIG VERDI AV JAKTRETT	800 KRI/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	4 %
DISKONTERT VERDI JAKT OG FISKE	20 000 KR

Verdi jakt/ fiske	Kr	20 000
-------------------	----	--------

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

BYGNINGER

Oversiktsbilde gårdstun



Bygningsnummer fra matrikkelen

BYGNINGSNUMMER 	TYPE 	STATUS 	SEFRÅK 	FREDET 	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSEN
163536293	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
163536307	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei		
163536315	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
163558637	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
300362080	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Meldingssak registrer tiltak	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Forutsetninger verdiberegning av bygninger (Utdrag fra Rundskriv M3-2002)

7. Verdsettingsprinsipper

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For bygninger er avkastningsverdiberegninger vanskelige og arbeidskrevende å utføre. Som erstatning for dette er valgt å ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi er enklere og sikrere å beregne, og verdsettingsmåten gir gode muligheter for å ta hensyn til bygningstilstanden. Det kan skje ved å korrigere verdien av bygningene for bl.a. alder, vedlikehold og egnethet.

Etter dette, bør følgende verdsettingsprinsipper nyttes ved verddivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon:

- For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

8.6. Kostnadsverdi på bygninger

Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggs-kostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggs-kostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning.

Nyanleggs-kostnaden bestemmes i lys av antatt byggekostnad for bygningen i dag. Til bygge-kostnaden ligger også kostnader med tomt, vann- og avløpsordning. Eldre bygninger, vanligvis med enklere bygnings- og utstyrmessig standard enn nyere bygninger, vil regel-messig ha en lavere nyanleggs-kostnad enn nyere bygninger.

Størrelse:

For driftsbygninger vil størrelsen på bygningen kunne ha betydning for hvor stor nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden bør være. Størrelsen totalt og størrelsen på ulike deler av bygningen, som f.eks. husdyrrom, fôrrom, gjødselkjeller og korntørke og lager, gir uttrykk for den kapasitet bygningen har. Kapasiteten bør ideelt sett stå i et rimelig forhold til eiendommens arealgrunnlag, eventuell mjølkekvote, konsesjonsgrenser for husdyrhold mv. Dersom det er misforhold mellom driftsbygningens størrelse, eiendommens arealgrunnlag og naturlig driftsform, er det grunnlag for å korrigere nyanleggs-kostnaden for det. Typisk tilfelle er eiendommer med stor driftsbygning for husdyrhold, men hvor driftsformen er endret slik at det ikke er behov for stor bygning. Dersom det ligger til rette for økonomisk utnytting av ledig areal i driftsbygning ved bortleie, kan det imidlertid tas hensyn til dette.

For våningshus kan det være aktuelt å korrigere nyanleggs-kostnaden i tilfelle der bygningen klart ligger over normal størrelse og standard for bolig på gårdsbruk.

Egnethet:

For driftsbygninger vil det ofte være av betydning for korrigeringen av nyanleggs-kostnaden om bygningen er egnet for den drift av eiendommen som det naturlig ligger til rette for. Et eksempel kan være driftsbygning for mjølkeproduksjon, men hvor mjølkekvoten på eiendommen er solgt. Den særskilte verdi som ligger i driftsbygningen for mjølkeproduksjon, er da ikke lenger til stede. Det må komme til uttrykk ved nedskrivningen av nyanleggs-kostnaden.

For alle typer bygninger er tilstand og tidsmessighet med hensyn til vanntilførsel og avløpsordning et viktig vurderingsmoment.

8.6.3 Særskilt for våningshus/bolighus

Det kan være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset (hovedbolig) i tilfelle bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom.

Boverdi:

Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger.

Det kan skje ved at det legges en "boverdi" til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer.

Ved vurderingen av størrelsen på eventuell "boverdi", vil tomtepriser for boligeiendommer i området – ved siden av det alminnelige prisnivå på boligeiendommer – gi en viss veiledning.

Om verdivurderingen av de enkelte byggene

Verdiberegning utføres ved å beregne nyanskaffelsesverdien og nedskrive denne til kostnadsverdi (teknisk verdi etter fradrag).

For å beregne nyanskaffelseverdien er det lagt til grunn gjennomsnittlige byggekostnader pr m2 BRA/ BTA.

Byggekostnadene hentes fra Norsk Prisbok utarbeidet av Norconsult og fra Byggekost.no.

Byggekostnader fra disse to kildene er faktiske kostnader innhentet fra gjennomførte byggeprosjekter i Norge.

Ved nedskriving er det tatt hensyn til modernisering og alder, samt egnethet og størrelse.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Våningshus



BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRÅK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSEK
163536307	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Ja	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.

Byggeår ca 1840, tilbygg 1940, innvendig modernisert i perioden 2004-2006

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med grunnmur, krypkjeller.

Yttervegger utført i bindingsverk/ laftet tømmer, utvendig kledd med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med glassert takstein.

Dører og vinduer utført i tre.

For ytterligere beskrivelse av boligen henvises det til egen tilstandsrapport.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²	Beskrivelse
1.etasje		105	Entre, kjøkken, 2 stuer, bad
2. etasje		67	2 ganger, 3 soverom, 4 kott
Sum bygning		172	

Verdivurdering

Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	6 600 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	3 100 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	3 500 000

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Låve



BYGNINGSNUMMER ⓘ	TYPE ⓘ	STATUS ⓘ	SEFRAK ⓘ	FREDET ⓘ	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENIOR
163536315	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
 Byggeår ca 1840, modernisert i perioden 2003-2006.
 Stall ombygd til resepsjon og behandlingsrom i 2014.

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert med ringmur/ kjeller i mur/ betong under del av bygget, ellers fundamentert med betongpillarer.
 Gulvkonstruksjon i betongdekke/ støpt plate på mark og trekonstruksjon.
 Kjørbru i trekonstruksjon.
 Yttervegg i plan 1 i mur, pusset utvendig og innvendig.
 Øvrige yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Dører utført i tre.
 Vinduer og porter utført i tre og metall.

INSTALLASJONER.

Hovedinntak for strøm er plassert i bygget.
 Resepsjon, behandlingsrom og hundebåser for hundehotell.

EGNETHET.

Verksted er modernisert med stor kjøreport og gulv kjørbart for moderne landbruksmaskiner.
 Deler av plan 1 er ombygd/ modernisert til bruk i forbindelse med hundehotell.
 Byggets plan 1 er godt egnet til eiendommens landbruksdrift og bortleie av lokaler til hundehotell.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

TILSTAND.

Bygget er et eldre tradisjonelt låvebygg som er ombygd og modernisert slik at deler av det har stor bruksverdi for eiendommens landbruksdrift og leieinntekter.

Bygget er noe alderspreget, men fremstår som vedlikeholdt. Det er noe skader på murkonstruksjoner i bygget.

Bygget har behov for noe reparasjon og løpende vedlikehold.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	380	Verksted, lagerrom, resepsjon, behandlingsrom, hundebåser, stall
Plan 2	380	Kjørebru/ høygulv
Kjeller	100	Møkkjeller
Sum bygning	860	

Verdivurdering			
Byggekostnader	Byggekostnader utregnet som for nybygg	kr	4 200 000
Fradrag	Fradrag for alder, utidsmessighet, manglende vedlikehold, tilstandssvekkelse, uferdig utførelse	kr	1 800 000
	Nedskrevet nyanskaffelsesverdi	kr	2 400 000
Det er ved verdivurderingen av bygget hensyntatt leieinntekter ved at deler av bygget leies ut til Engell Hundehotell AS.			

Hundehotell



Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRÅK	FREDET	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENI
300362080	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Meldingssak registrer tiltak	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av eier. Byggeår 2013, plan 2 ferdigstilt 2018.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Fundamentert med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Gulvkonstruksjoner i tre. Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med takstein. Dører og vinduer utført i tre. EGNETHET. Bygg er bygd for bruk som hundehotell og er godt egnet til dette. TILSTAND. Bygget fremstår med god tilstand, løpende vedlikehold må påregnes.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1		Entre, bad, vaskerom, 17 hundeavlukker
Plan 2		Oppholdsrom, 10 hundeavlukker
Sum bygning		

Verdivurdering

Det er opplyst av eier at utleie til Engell Hundesenter AS utgår kr 30 000,- pr måned (kr 360 000,- pr år)

For verdisettingen av bygget legges det til grunn inntekter ved leie.

For å ivareta risiko forbundet med at leieforholdet ikke er evigvarende, samt at del av leieverdien er hensyntatt i låven benyttes en kapitaliseringsrente på 12 %

KAPITALISERT LEIEVERDI	
NETTO LEIEVERDI	360 000 KR/ÅR
DISKONTERINGSRENTE	12 %
KAPITALISERT LEIEVERDI	3 000 000 KR

	Kapitalisert verdi	kr	3 000 000
--	--------------------	----	-----------

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Vognskjul



BYGNINGSNUMMER ⓘ	TYPE ⓘ	STATUS ⓘ	SEFRAK ⓘ	FREDET ⓘ	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSEN
163536293	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Bygningsbeskrivelse

Opplyst av eier.
 Byggeår ca 1920

BYGNINGSBESKRIVELSE.

Fundamentert på punktfundamenter/ ringmur
 Yttervegger i l bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
 Saltakkonstruksjon i tre, utvendig tekket med metallplater.
 Dører utført i tre.

EGNETHET.

Eldre bygning som ikke har bruksverdi opp mot moderne landbruk.
 Som privat garasje og lager/ bod har bygget bruksverdi.

TILSTAND.

Bygget bærer preg av alder og noe etterslep på vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	90	Garasje, lagerrom
Sum bygning	90	

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	40 000

Redskapskjul



BYGNINGSNUMMER ⓘ	TYPE ⓘ	STATUS ⓘ	SEFRAK ⓘ	FREDET ⓘ	NÆRINGSGRUPPE	BYGNINGSSENI
163558637	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Usikkert om dette er korrekt bygningsnummer da plassering i kart avviker fra faktisk plassering.

Bygningsbeskrivelse
Opplyst av eier. Byggeår 2004.
BYGNINGSBESKRIVELSE. Fundamentert på punktfundamenter. Betongdekke over kjeller. Yttervegger med stålsøyler, utvendig kledd med metallplater på 3 sider. Pulttakkonstruksjon i metall med treåser, utvendig tekket med metallplater.
EGNETHET. Åpent bygg som er egnet til redskapsskjul for landbruksdrift. Bygget benyttes i dag som overbygg for frigang av hest.
TILSTAND. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
 Kommune: Tønsberg
 Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Arealer		
Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Beskrivelse
Plan 1	145	Skjul
Sum bygning	145	

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	100 000

Pumpehus



Bygningsbeskrivelse
BYGNINGSBESKRIVELSE. Overbygg for borehull og vannbehandling til eiendommens vannforsyning. Anlegg for vannbehandling.

Verdivurdering			
	Skjønnsmessig vurdert verdi	kr	70 000

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

Boverditillegg

Verdiberegning

Rundskriv M3-2002 for å harmonisere vedsettingen av landbrukseiendommer med omkringliggende eiendommer gjennom å beregne et boverditillegg på intill kr 1 500 000,-

Ved verdsettelsen av våningshuset er det kun sett på kostnader for bygning, tomtekostnad er ikke medtatt i beregning av verdi for boligen på gården. For å harmonisere kostnadsverdien til det alminnelige prisnivået for sammenlignbare eiendommer i området legges det til grunn boverditillegg.

Verdi	kr	800 000
-------	----	---------

Matrikkel: Gnr 594 / Bnr 1
Kommune: Tønsberg
Adresse: Tinghaugveien 632, 3175 Ramnes

SAMMENDRAG

Verdikomponenter	VERDI i kroner
Jordbruksareal	1 700 000
Skog	1 550 000
Skogfondkonto	210 000
Jakt og fiske	20 000
Våningshus	3 500 000
Låve	2 400 000
Hundehotell	3 000 000
Vognskjul	40 000
Redskapsskjul	100 000
Pumpehus	70 000
Boverditillegg	800 000
SUM KONSESJONSVERDI	13 370 000

Denne taksten er beregnet konsesjonsverdi på eiendommen ved et fritt salg, slik den framstod ved befaring 04.03.2025. Verdien er beregnet med de føringer som ligger i takstdokumentet.

Markedsverdi og konsesjonsverdi kan avvike fra hverandre.

Konsesjonsverdien fremkommer som en beregnet verdi av eiendommen med føringer fra relevante lover, forskrifter, rundskriv og avklaringer fra statlige myndigheter, mens markedsverdien for eiendommen er den verdi det er vurdert at markedet er villig til å betale for eiendommen ved et fritt salg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er kommunen, evt Statsforvalter etter klage som innvilger konsesjon, og fastsetter høyeste godkjente konsesjonsverdi (priskontroll). Ved salg til odelsberettiget vil det ikke være priskontroll på eiendommen.

Kapp 03.04.2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Engell Sæthereng	Fredrik Engell Sæthereng
Gateadresse	
Tinghaugveien 632	
Poststed	Postnr
RAMNES	3175
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt
Polise/avtalnr.	4444213

Document reference: 1312250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevganger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Document reference: 1312250038

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250038

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Engell Sæthereng	2e88c0311a3ea2511cca90 220acf080fb8ebd86f	29.05.2025 18:36:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Engell Sæthereng	cf78ffe088f2bead86dbb 767f4427deabb42a300	29.05.2025 18:34:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250038

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

[illegible]

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Nabolagsprofil

Tinghaugveien 632

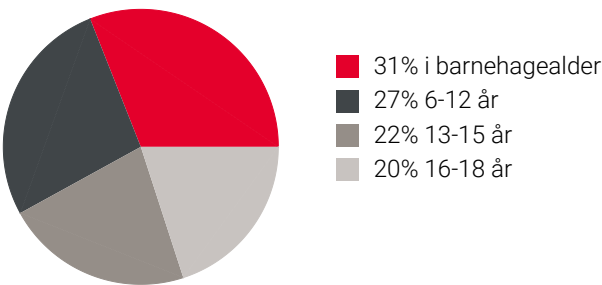
Offentlig transport

🚶 Sjøe Linje 124	4 min 🚶 3.9 km
🚶 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚶 21.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min 🚶

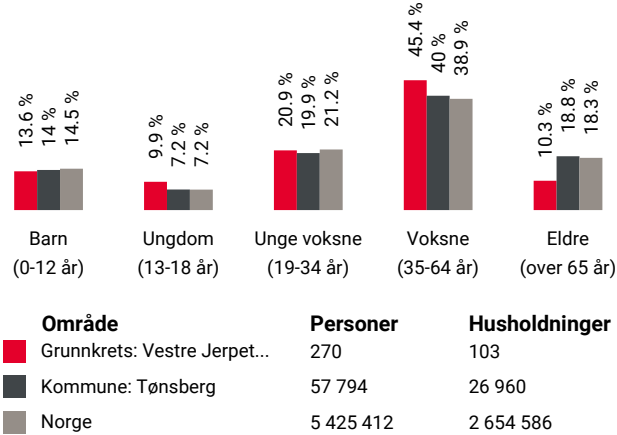
Skoler

Ramnes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	10 min 🚶 8.4 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	12 min 🚶 9.5 km
Kirkevoll skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	13 min 🚶 11.6 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	11 min 🚶 8.8 km
Re videregående skole 600 elever	12 min 🚶 9.2 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	21 min 🚶 20.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

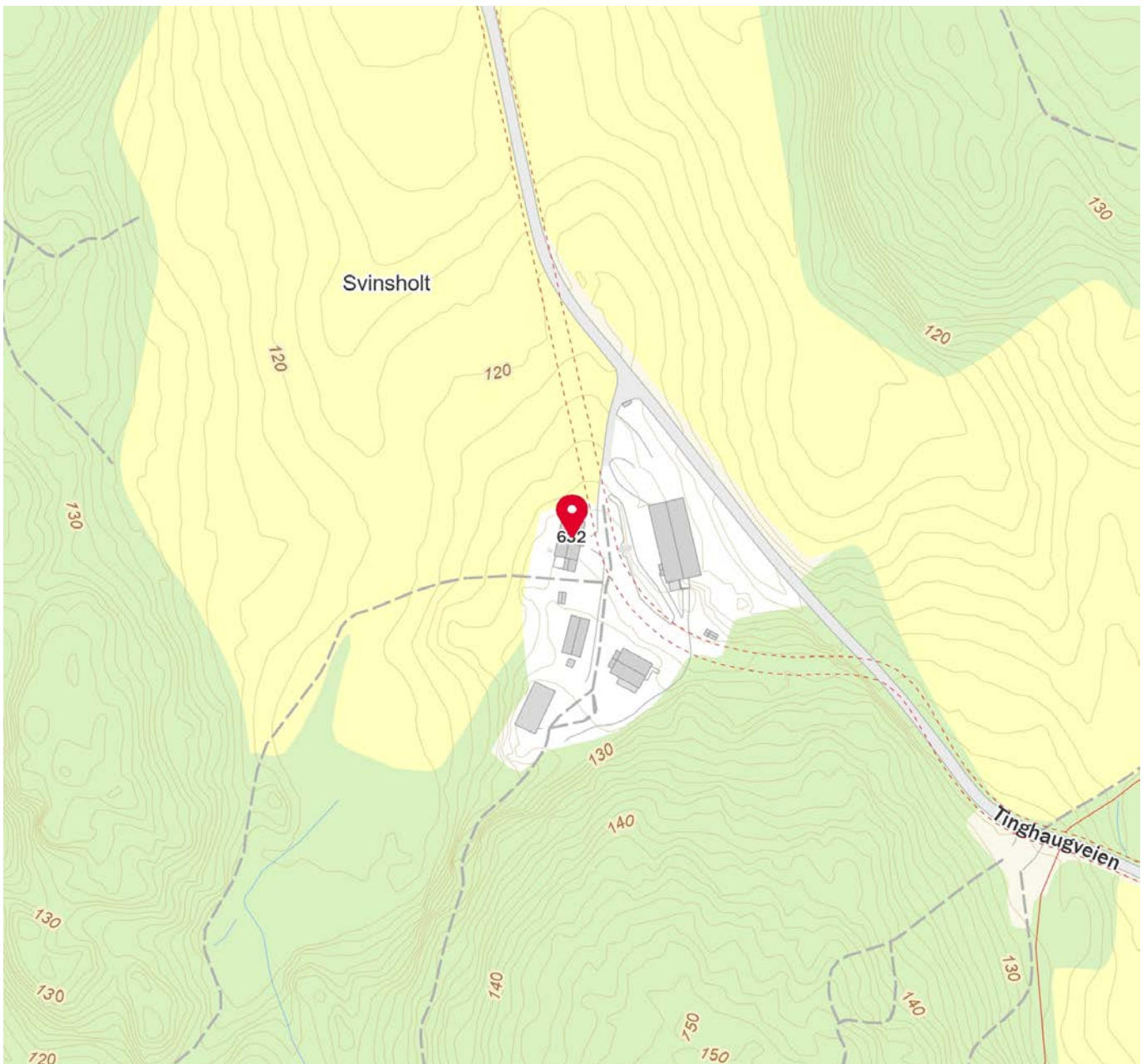
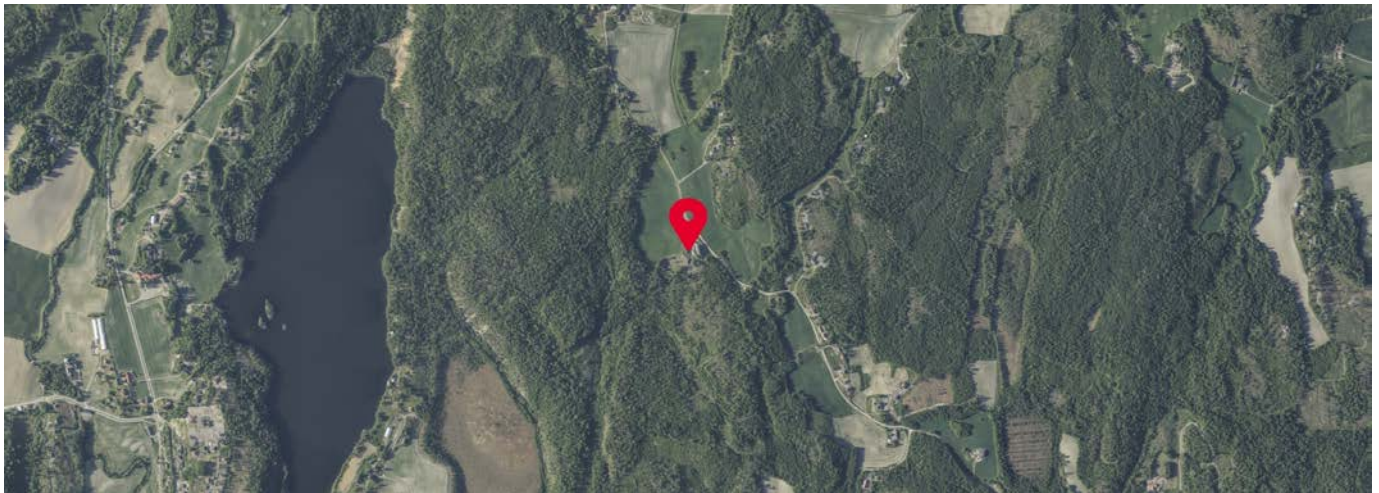
Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	6 min 🚶 5.2 km
Fon barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 🚶 7.3 km
Brår barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 🚶 7.8 km

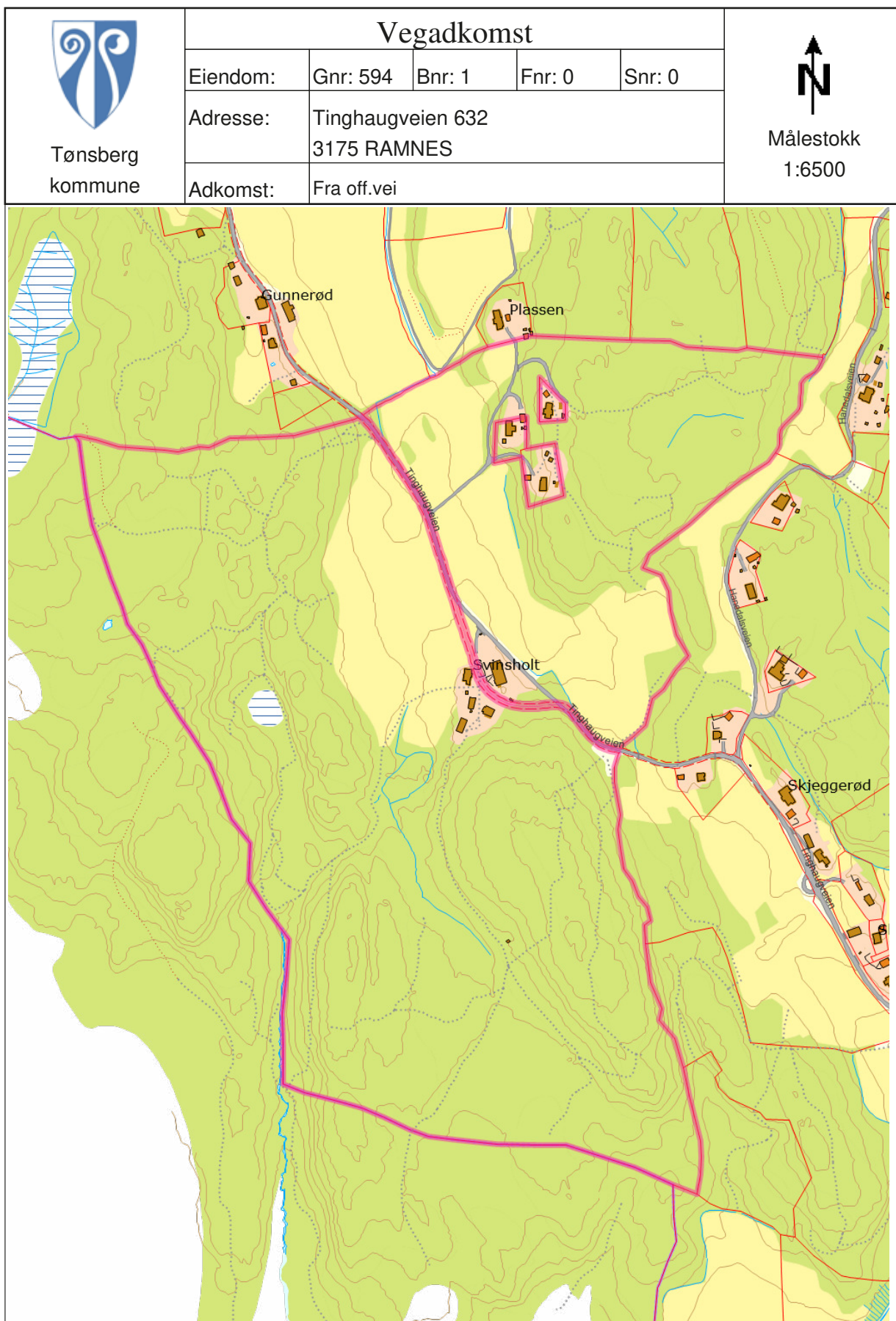
Dagligvare

Rema 1000 Revetal PostNord	10 min 🚶 8.4 km
Meny Revetal PostNord	11 min 🚶 8.4 km

Sport

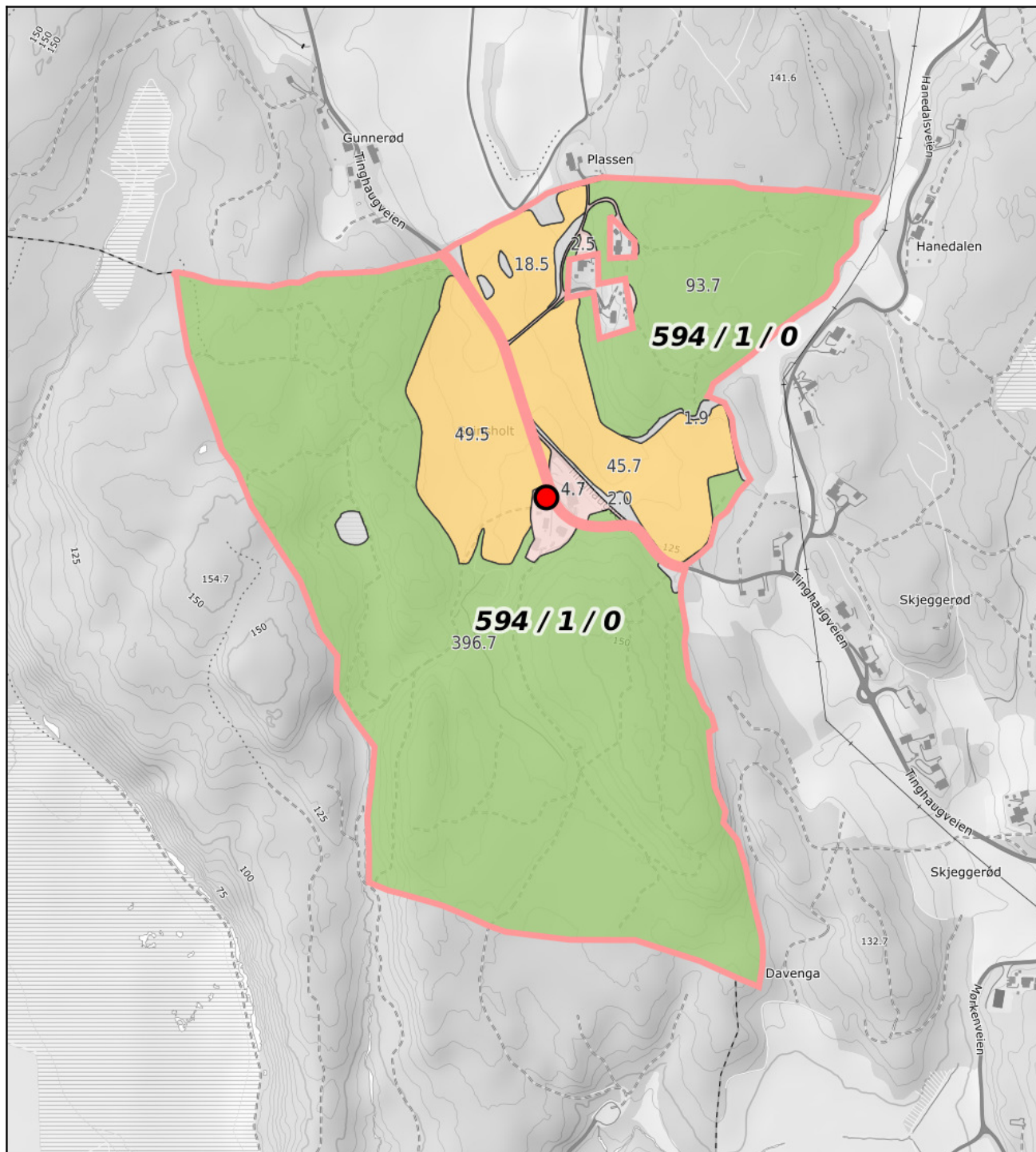
⚽ Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 4.2 km
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min 🚶 6.6 km
🏊 Revetal Treningssenter	9 min 🚶
🏊 Treningssenteret Andebu	14 min 🚶





Tegnforklaring

A Bygg og anlegg	 Takkant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Loddrett mur
 Stikkrenne	 Vegdekkekant	 Sti
 Traktorveg	 Trapp	 Teiggrense
 Teiggrense generert	Kommunalveg gatenavn ..	Privatveg gatenavn ..
Skogsbilveg gatenavn ..	 Kommunegrense	 Veg
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Høydekurve 5m	 Elv
 Innsjø	 Bebygd område	 Myr
 Dyrka mark	 Skog	 Annet



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 01.06.2025 11:44

Eiendomsdata verifisert: 01.06.2025 11:44

GÅRDSKART 3905-594/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:

594/1/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

114.2	
0.0	
0.0	114.2
494.3	494.3
11.0	
11.8	22.8
0.0	0.0
631.3	631.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressurgrensler

□ Eiendomsgrensler

● Driftssenterpunkt



FORELØBENDE TEGNING

RAMNES BYGNINGSRÅD

godkjent i henhold til planloven.

Sak nr. 26/78

Grote Lohr

KODE

12-1-1078-54

H.C. HALVÅG SVINSHOLT,

28.3374/21.6

3110 RAMNES.

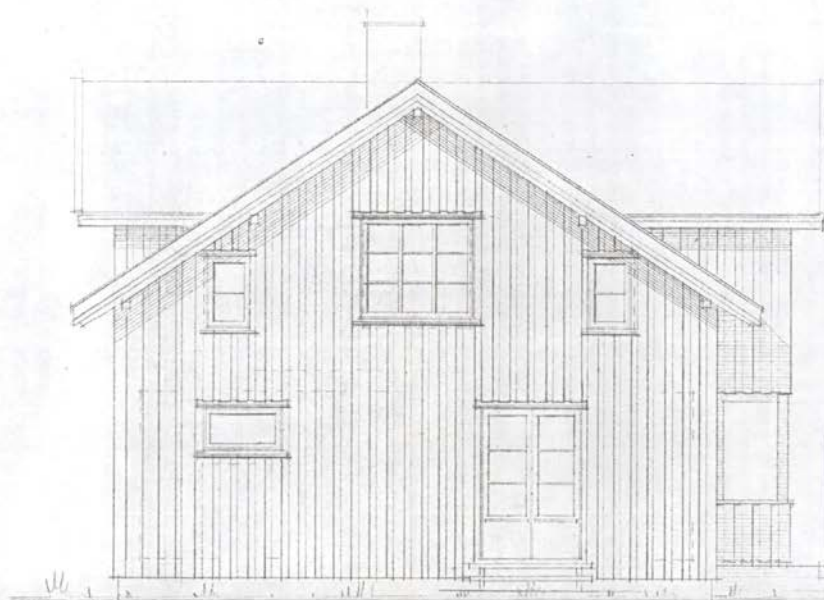
19.12.1977

OMBYGGING AV VÅNINGSHUS

MÅL 1:50

FASADE MOT VEST

BØRGENS BYGNINGSKONTOR OSLO CH



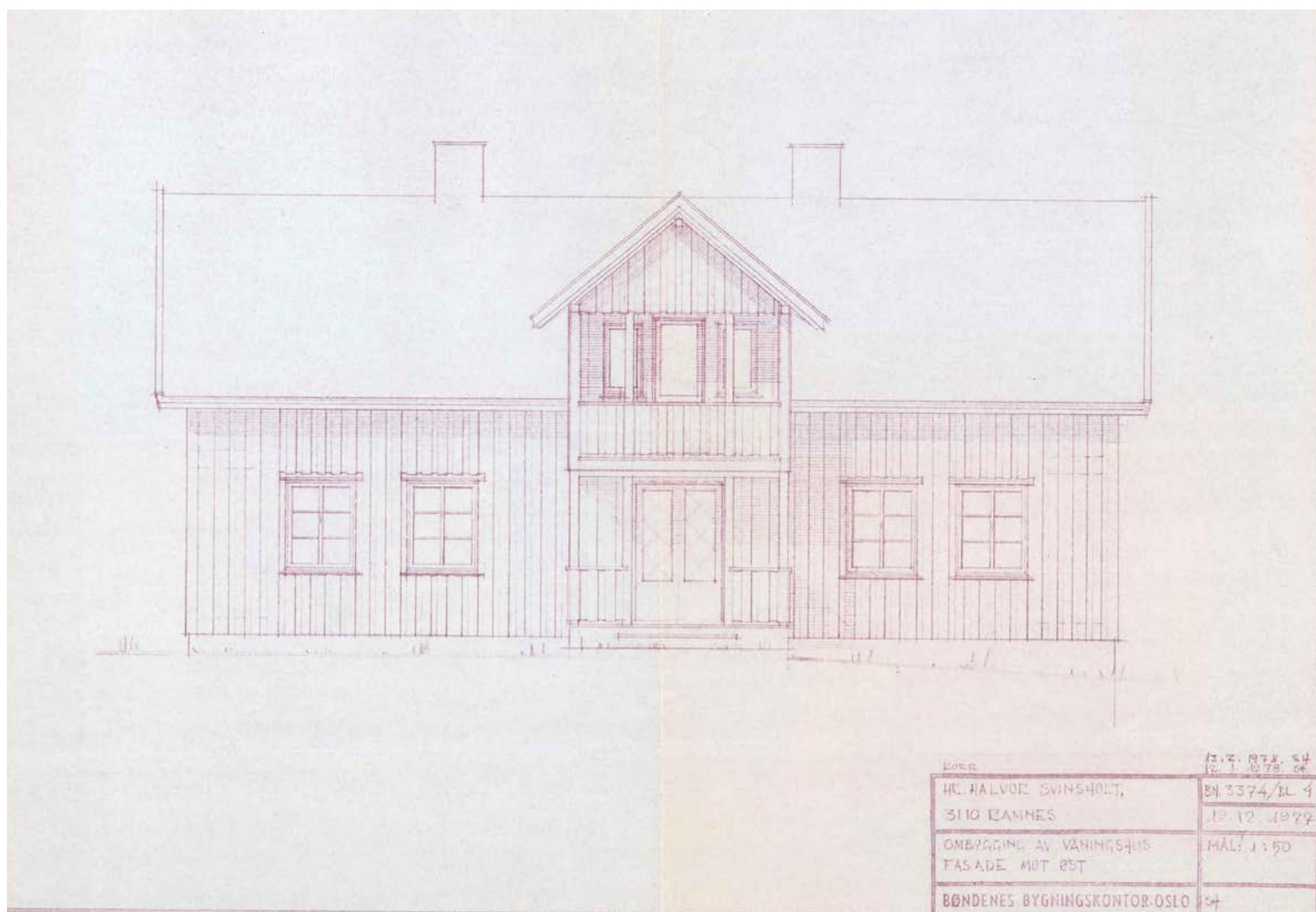
RAMNES BYGNINGSRÅD

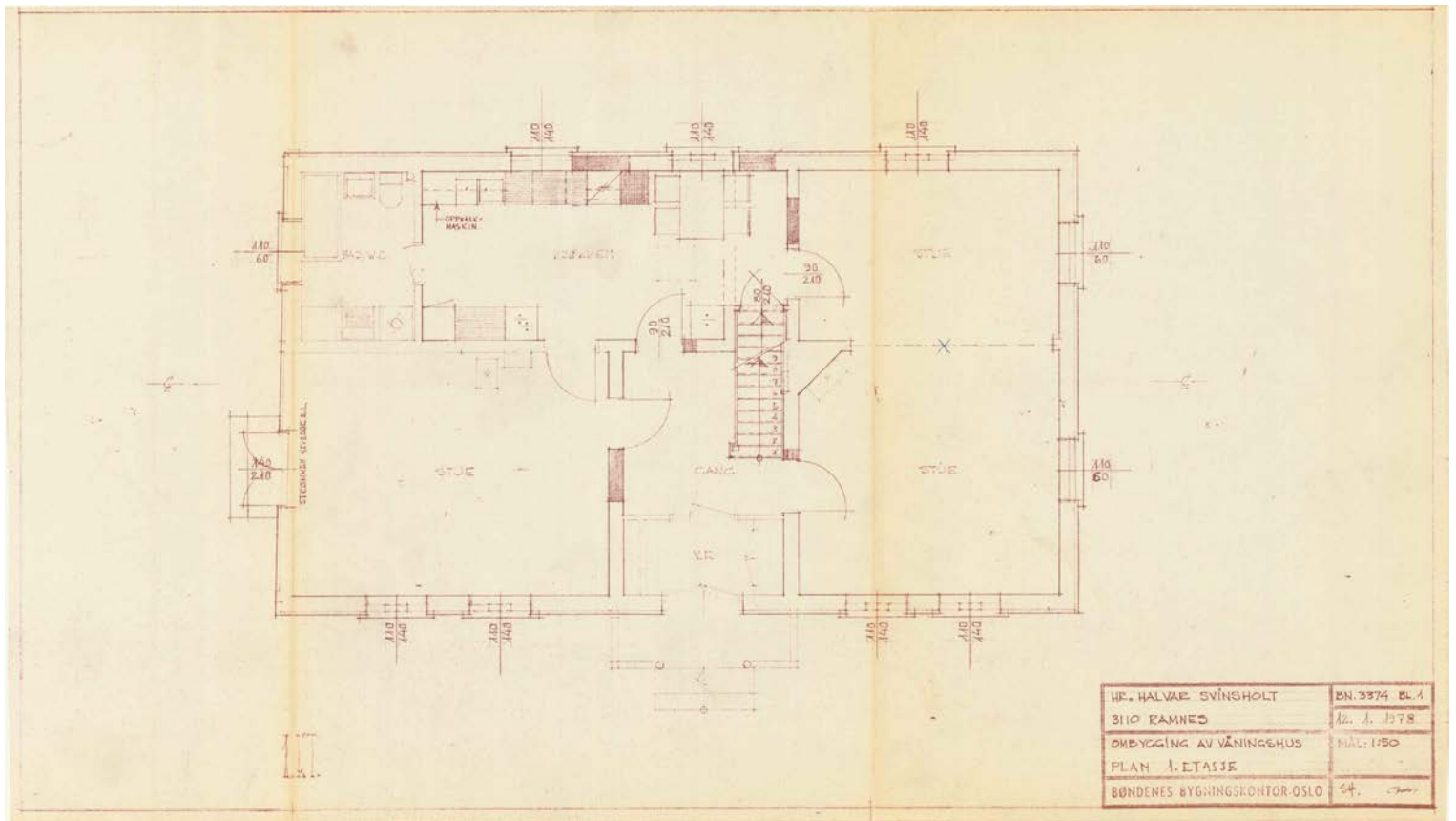
godkjent i henhold til utskrift.
Sak nr. 26/78

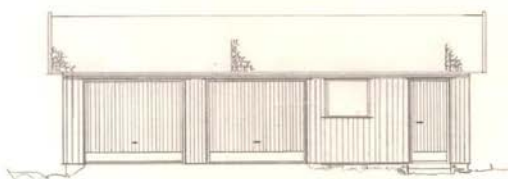
Göte Lihl

FORELØBES TEGNING

KODE	12.1.1978 24
IKK. HALVÆ SVIRSHOLT	DN 5374/5175
3110 RAMNES	19.10.1977
OMBYGGING AV VÅNNESHOL	MÅL: 1970
FASADE MOT SØ	
BØRGENES BYGNINGSKONTOR-OSLO	24



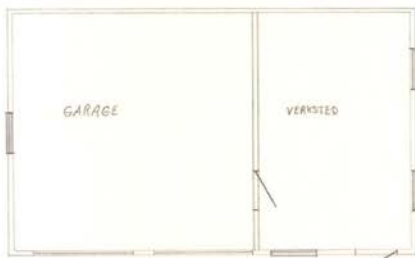




FASADE VEST



FASADE ØST



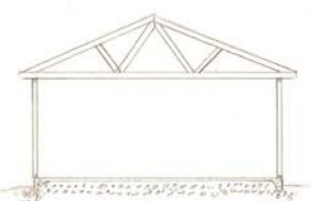
PLAN



FASADE SYD



FASADE NORD



SNITT

RAMNES BYGNINGSRÅD

godkjent i henhold til utskrift.

Sak nr

Del 7/92
Tore S. Loney

GARAGE / VERKSTED

MÅLSTOKK

1:100

DATA

4. 3. 1993

FOR

MORTEN HATLEMARK



T1 - 21 stk

Vekt: 124 kg/stk

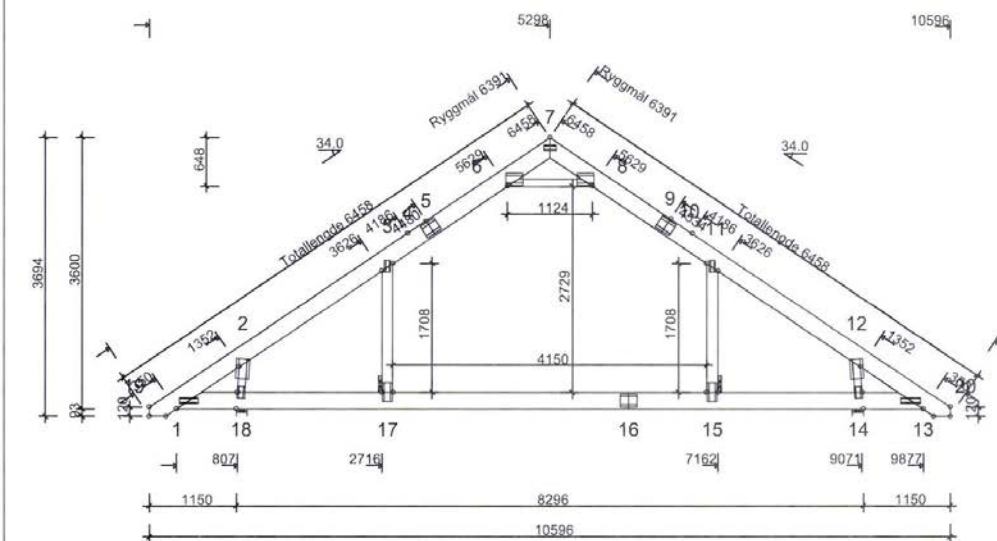
GENERELLE ANVISNINGER:TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM
"TRUSSCON" LIS NR: 2109DIM. NORM. VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA**GENERELLE FORUTSETNINGER:**VIRKESBREDDER: (mm) 48
LASTERBREDDER MAX: (mm) 600
KLIMAKLASSE: 2
PALITELIGHETSKLASSE: 1
LASTERFORDELINGSFAKTOR: 1.10TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV
PRODUKTSERTIFIKAT - CPD - 12234**BELASTNINGER (N/m²):**SNØLAST (PÅ MARK, 150 m.o.h.): 4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): 1000
NYTTELAST: NR FRI
2 2500EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.**OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):**

KNUTE	RETN.	LK P/L	LK M	LK K	LK Ø	LK Ø	OPPL
NR		MAX	MAX	MAX	MAX	MIN	MM
14	Vert	8105	0	25699	26934	2572	107
18	Hori	0	0	0	2281	0	
18	Vert	8105	0	25699	26934	2571	107

DS 072/13
RE KOMMUNE
25/3-13
S4**DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:**

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
16-17	27.2	0.5	31 (Fin)
15-16	23.2	0.5	33 (Fin)
4-5	13.8	8.0	29 (Fin)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT



TOLERANSE FORBINDELSPLASSERING: 10 mm

VIRKE: BREDE 48 MM						SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER					TOLERANSE FØR LIGNELSESPASSERING: 10					SPIKERPLATER - SKJØTER:				
VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %	KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDE mm	LENGDE mm	UGR. %	KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDE mm	LENGDE mm	UGR. %					
7-19	223	C30	370	950	70	1	GNT100S	76	258	77	5	GNT100S	178	218	59					
7-20	223	C30	370	950	71	2	GNT150S	174	265	73	9	GNT100S	178	218	62					
13-1	223	C30	Helt	600	61	3	GNT100S	76	159	86	16	GNT100S	178	218	86					
6-8	98	C30	Helt	600	34	6	MITOPW	168	225	65										
3-17	148	C30	Ingen	150	30	7	GNT100S	76	159	41										
11-15	148	C30	Ingen	150	30	8	MITOPW	168	225	65										
2-18	98	C30	Ingen		26	11	GNT100S	76	159	90										
12-14	98	C30	Ingen		26	12	GNT150S	174	265	74										
						13	GNT100S	76	258	76										
						14	GNT100S	103	159	82										
						15	GNT100S	130	258	89										
						17	GNT100S	130	258	93										
						18	GNT100S	103	159	82										

MODUL AS

LASTFORDLENDE GULV I LOFTSBJELKELAG
SPIKERUMT 22 mm GULVSPONPLATE EL. TILS.
VED SVINGNINGSKONTROLLEN ER DET TATT HENSYN TIL KNEVEGGERVERSJON: 2012.03.27
T120: 10.37**MODUL AS**
Sulkeskogen Tlf. 33 43 00 20
3158 Andebu Fax. 33 43 00 29TEGNET KONSTR. AV Linn Bahle GOKK: ARBEIDSR NR T13-10274
Andebu, 18.03.2013Hundepensjonat
Fredrik E Sæthereng
Svinsholt
Re

SKALA 1:65(A4)

KOD TYP POS T1 TEGNINGNUMMER REG.

Fredrik Engell Sæthereng
Tinghaugveien 632
3175 Ramnes

Tinghaugveien 632 - 594/1 - Konklusjon på lovlighetsavklaring Ulovlighetsoppfølging

Det vises til forespørsel av 19.05.25 om å få en avklaring av hva som nå er lovlig bruk av eiendommen.

A:Generelt:

Kommunen legger normalt følgende momenter til grunn for vurderingen om hva som er lovlig bruk:

Kommunens arkiv, som viser hva som er omsøkt og godkjent, vil være hovedkilden for å avklare dette.

Dersom arkivet ikke gir et klart bilde av hva som er lovlig bruk, vil andre tilgjengelige fakta brukes for å finne riktig resultat. Det bemerkes at dette kun gjelder der faktum i arkivet ikke er entydig eller der ny informasjon gir grunn til å vurdere om arkivet er feil.

Et slikt moment kan for eksempel være hva som har vært langvarig faktisk bruk.

Dog presiseres at faktisk bruk ikke reparerer manglende tillatelse når tillatt bruk fremkommer på en etterrettelig måte, ved for eksempel kommunens arkiv, og den tillatte bruken er en annen enn hva som i perioder har vært faktisk bruk. Heller ikke langvarig bruk endrer dette.

Sagt på en annen måte: Ulovlig bruk medfører ikke at bruken blir tillatt etter en viss tid.

B. Kommunen har følgende info i saken.

1. Plan og bygnings arkivet: Kommunens arkiv inneholder en sak om fasadeendringer mv, herunder tegningene og søknadsskjema.

Utover dette inneholder ikke arkivet noe om eldre forhold rundt bygningen.

C. Vurderinger.

Kommunen legger til grunn at det eksisterer lovlig bruk av bygningen som enebolig. Lovlig bruk omfatter både 1. etasje og 2. etasje.

Vedlagt finner man kopi av innsendte tegninger fra hvordan bygget er organisert i dag. Det legges til grunn at dette viser 2. etasje. Kommunen anser at en slik organisering/ planløsning som er å anse som en lovlig bruk av bygget, og da som enebolig.

Kommunen legger stor vekt på uttalelser i mail, der det opplyses at 2. etasje er brukt som soverom mv fra rundt 1940.

D.Konklusjon:

Ut fra ovenstående konkluderes det med at det er godkjent som enebolig med lovlige rom for fast opphold i både 1. og 2. etasje, dette slik vedlagte plantegning av 2. etasje viser.

Det forutsettes at bygget brukes som enebolig og at det ikke er separate enheter i 1. respektive 2. etasje. For å illustrere at det er en sammenhengende enhet vedlegges bilder av trapp mellom etasjene fra to vinkler.

E.Annet:

Det vises til tidligere varsel om at det vil kunne bli ilagt gebyr for denne saksbehandlingen. Gebyr vil bli ilagt og ettersendes.

F.Vedlegg:

s.1:Mail med opplysninger

s.2:Plantegning 2. etasje.

s.3 og 4: Trapp

Med hilsen

Nils Petter Johansen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

Tinghaugveien 632.pdf

Kopi til:

Anne Beate Hekland
Stefan Jeppsson

virksomhetsleder
rådgiver

3104	TØNSBERG
3104	TØNSBERG

MÅLEBREV
☒ med grensejustering

Kommune		716	Re
---------	---	------------	-----------

J.nr.	37.2000
Målebrev nr.	28.2002
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	294	4	
	Bruksnavn / adresse Svinsholt		
Areal	3515,6	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	06.08.2002
Rekvirent	Signe og Olav Svinsholt
Bestyrer	Johan Martin Hansen
Forretning	Kartforretning med grensejustering mellom 294/1 og 294/4. Ved justeringen ble 1600m ² ensidig overført fra 294/1 til 294/4. Dette målebrevet viser hele 294/4 etter justeringen og erstatter alle tidligere dokumenter for 294/4.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift		Underskrift
RE	15.11.2002			 Johan Martin Hansen

GAB

Registreringsstempel

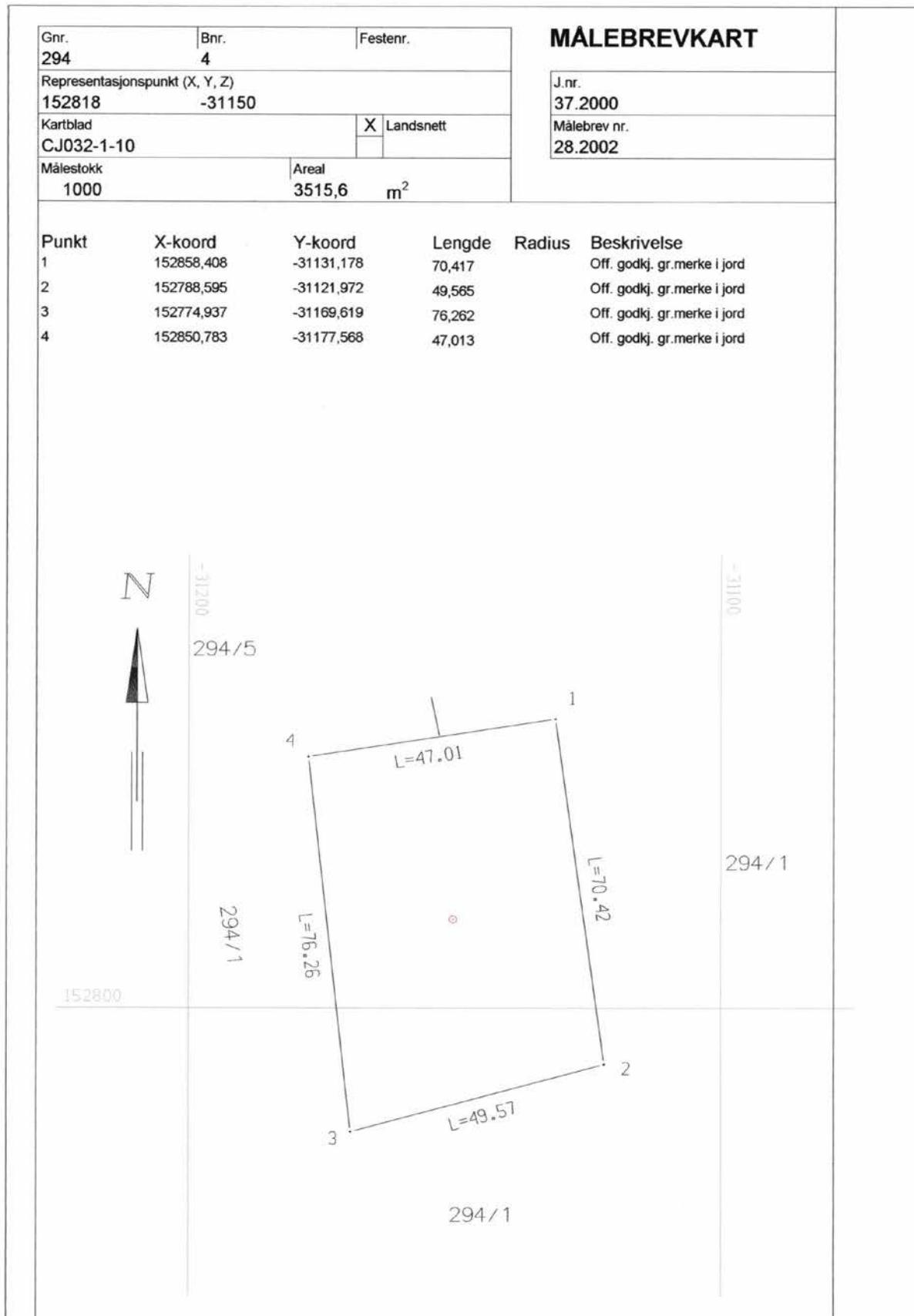
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST 28 MARS 2003 HORTEN TINGRETT DAGBOKNR.: 1546

Påtegninger (rettelser o.l.)

--





Dagbok nr. 20381971 25/5
Horten sorenskriverembete

Merr sorenskriveren i Horten,
Horten.

Søknad sammenføyning til ett bruk.

Underskrevne enkefru Anna Svinsholt, eier av disse eiendommer:

Svinsholt, gnr. 94, bnr. 1 av sk.m. 3,18 } 6.60
Svinsholt, gnr. 94, bnr. 2 av sk.m. 3,42 }

alt beliggende i Ramnes kommune, tillater seg med dette å søke
om at ovennevnte særskilte skyldsatte bruk, som grenser
umiddelbart til hverandre, må bli sammenføyet til ett bruk.

Det nye bruk bes gitt betegnelsen Svinsholt, gnr. 94, bnr. 1
i Ramnes.

Ramnes, den 19/5.1971.

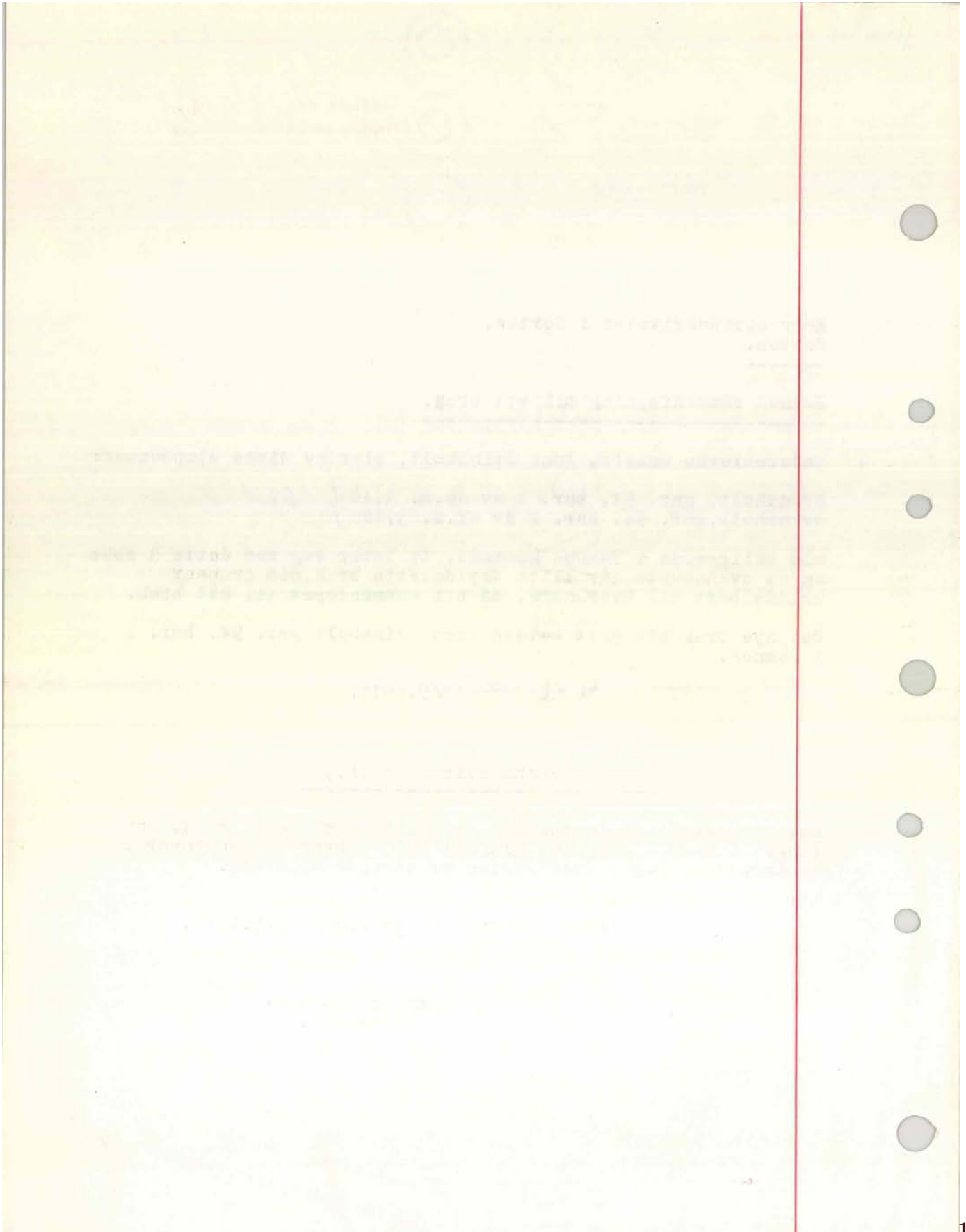
Anna Svinsholt (s.)

Det attesteres at ovennevnte særskilte skyldsatte bruk, som
ligger i Ramnes kommune, grenser umiddelbart til hverandre.
Betingelsene for sammenføyning er således tilstede.

Ramnes lensmannskontor, den 19/5.1971.

Gunnulf Flåtten.
lensmann.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 28/5 1971



VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Grev Wedelsgt. 3 – 3100 Tønsberg
Telefon 12 095 og 12 502

J. nr.

J.nr. 607/91

Tønsberg, 9. september 1991

TINGLYST

10 SEPT. 1991

HORTEN SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 4218

Sorenskriveren i Horten
postboks 68

3191 Horten

UTSKRIFT FOR TINGLYSING

Vedlagt følger bekreftet utskrift av rettsbok med kartkopi for tinglysing i sak 48/1982, Jerpekjøn i Ramnes.
Saken er sluttet ved Vestfold jordskifterett den 23. mai 1991.

Saken bes tinglyst på:

Gnr.	94	bnr	1
"	96	"	1, 27
"	96	"	2, 6, 10
"	96	"	3, 12, 18
"	96	"	5
"	96	"	26
"	97	"	1
"	97	"	3
"	97	"	4
"	97	"	26

Doknr: 4218 Tinglyst: 10.09.1991 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

alle i Ramnes kommune.

Tinglysingen er gebyrfri.

Sissel N. Rasmussen
Sissel N. Rasmussen
e. f

Vedlegg.

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Grev Wedelsgt. 3 - 3100 Tønsberg
Telefon 12 095 og 12 502

J. nr.

J.nr. 607/91

Tønsberg, 9. september 1991

Sørenskriveren i Horten
postboks 68
3191 Horten

UTSKRIFT FOR TINGLYSING

Vedlagt følger bekreftet utskrift av rettsbok med kartkopi for tinglysing i sak 48/1982, Jørpekjøn i Ramnes.
Saken er sluttet ved Vestfold jordskifterett den 23. mai 1991.

Saken bes tinglyst på:

Gnr. 94 bnr	1
" 96 "	1, 27
" 96 "	2, 6, 10
" 96 "	3, 12, 18
" 96 "	5
" 96 "	26
" 97 "	1
" 97 "	3
" 97 "	4
" 97 "	26

alle i Ramnes kommune.

Tinglysingen er gebyrfri.

Sissel N. Rasmussen
Sissel N. Rasmussen
e. f.

Vedlegg.



UTSKRIFT AV
RETTSBOK
FOR
VESTFOLD JORDSKIFTERETT

År 1986 den 1. juli ble jordskifterett holdt i
kommunestyresalen i Ramnes.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftedommere:

1. Bent Aasnæs, Sande.
2. Håkon Rinde, Sande.

Protokollfører: Overingeniør Eilif G. C. Prøsch.

Sak nr.: 48/1982, grensegangssak etter jordskiftelovens § 88.

Parter.

Rekvirent: Anders Hegg, eier av gnr. 97 bnr. 4 i Ramnes
og " 96 " 1, 27 "

Motparter:

Leif Bakke,	eier av gnr. 97 bnr. 3	i Ramnes
Else Marie og Knut Bråthen,	" " " 96 " 2, 6, 10	"
Arne Holten,	" " " 96 " 3, 12, 18	"
Halvar Svinsholt,	" " " 94 " 1	"
Ragnar Hovet,	" " " 96 " 5	"
Erling Mørken,	" " " 96 " 22	"
Erling Klausen,	" " " 97 " 1	"
Amund Bøhle,	" " " 98 " 1	"
Anders Skjeggerød,	" " " 96 " 26	"
Johan Mørken,	" " " 97 " 26	"
Arve Skjeggerød,	" " " 96 " 21	"

2

Saken gjelder: Å få klarlagt, avmerket og beskrevet grensene for gnr.
96 bnr. 1 og 4 mot naboeiendommer.

Til stede: Anders Hegg, Leif Bakke, Arne Holten, Ragnar Hovet,
Anders Skjeggerød.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106-108. Verken partene eller
rettens medlemmer visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens
medlemmer ugild. Begge jordskiftedommerne erklærte at de tidligere har
avgitt den nødvendige forsikring.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 1. Kravet om saken 01.12.1982 og tillegg dat. 08.06.1986.

" " 2. Innkalling til dagens møte dat. 28.05.1986 og 13.06.1986.

Rekvirenten fikk ordet til fremstilling av saken.

Ragnar Hovet fikk ordet for å gi sitt syn på saken.

De øvrige parter fikk også anledning til å framstille sitt syn på saken.

Jordskifteretten gjorde deretter enstemmig slikt

vedtak:

Den forlangte grensegangssak blir å fremme.

Saken utsettes hermed på ubestemt tid. Omkostningene ved dette rettsmøtet
gjøres opp i et senere rettsmøte.

Protokollen ble lest opp. Ingen hadde bemerkninger til protokollen.

Retten hevet.

Ramnes, den 1. juli 1986.

Bjørn Vatten.

Bent Aasnæs

Håkon Rinde

År 1991, den 23. mai ble jordskifterett holdt i
Sparebanken Nor, Ramnes.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Eilif G. C. Prøsch.

Jordskiftedommere:

3

Protokollfører: Overing. Eilif G. C. Prøsch.

Sak nr.: 48/1982, Jerpekjøn i Ramnes.

Parter ved avslutting av saken.

Anders Hegg,	eier av gnr. 96 bnr. 1, 27	i Ramnes
" "	" " " 97 " 4	"
Leif Bakke,	" " " 97 " 3	"
Else Marie og Knut Bråthen,	" " " 96 " 2	"
Arne Holten,	" " " 96 " 3, 12, 18	"
Halvar Svinsholt,	" " " 94 " 1	"
Wiggo Askjem,	" " " 96 " 5	"
Erling Klausen,	" " " 97 " 1	"
Anders Skjeggerøds bo,	" " " 96 " 26	"
Geir Johan Mørken,	" " " 97 " 26	"
Nabo: Erling Mørken,	" " " 96 " 22	"

Dagens møte gjelder: Avslutting av saken med kostnadsfordeling.

Til stede:

Anders Hegg, Leif Bakke, Else Marie Bråthen, Bjørn Arild Holten møter med skriftlig fullmakt fra sin far Arne Holten, Halvar Svinsholt, Erling Klausen, Reidar Skjeggerød med skriftlig fullmakt fra sin mor Ester Skjeggerød, Geir Johan Mørken.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106-108. Verken partene eller rettens medlemmer visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 3. Innkalling til dagens møte dat. 29.04.1991.

" " 4. Kart i målestokk 1:2000 over de avmerkede grenser.

" " 5. Tildeling av sak 48/82 for administrasjon.

Siden forrige møte er grensene avmerket, innmålt og beskrives ved slik

I G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 48/1982 Jerpekjøn
Kommune : Ramnes
Vedtatt på rettsmøte dato : 23. mai 1991

4

Grense: 1

mellom Gnr.96 bnr.1, eier Anders Hegg
På vestre side
og Gnr.96 bnr.26, eier Anders Skjeggerøds bo
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	153436.73	-30641.44			Jsv jordmerke ved riksveg 306.
2	153514.49	-30633.42	78.18	6.5	Jsv jordmerke
3	153510.26	-30613.87	20.01	113.6	Jsv jordmerke i grensa mot gnr.97 bnr.1.

Grense: 2

mellom Gnr.96 bnr.1, eier Anders Hegg
På vestre side
og Gnr.97 bnr.1, eier Erling Klausen
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
3	153510.26	-30613.87			Jsv jordmerke
4	153579.50	-30605.82	69.70	7.4	Jsv jordmerke i grensa mot gnr.96.bnr.22

Grense: 3

mellom Gnr.96 bnr.1,27 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På søndre og vestre side
og Gnr.97 bnr.3, eier Leif Bakke
På de motsatte sider

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
5	153612.87	-30605.90			Jsv jordmerke
6	153601.64	-30635.46	31.61	276.9	Jsv jordmerke
7	153598.05	-30658.31	23.14	290.1	Jsv jordmerke
8	153595.20	-30655.55	38.85	387.9	Jsv jordmerke

5

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
9	153699.40	-30663.76	22.14	14.5	Jsv jordmerke
10	153720.96	-30658.76	34.40	23.0	Jsv jordmerke
11	153753.14	-30646.62	35.49	28.8	Jsv jordmerke
12	153785.06	-30631.11	23.06	29.1	Jsv jordmerke
13	153805.75	-30620.92			Jsv jordmerke

Grense: 4

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På vestre side
og Gnr.96 bnr.5, eier Wiggo Askjem
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
13	153805.75	-30620.92	17.07	329.6	Jsv jordmerke
14	153813.41	-30636.18	39.94	18.6	Jsv jordmerke
15	153851.66	-30624.69	56.17	396.8	Jsv jordmerke
16	153907.76	-30627.51	29.92	383.6	Jsv bolt i stein
17	153936.70	-30635.12	55.46	360.9	Jsv jordmerke
18	153982.04	-30667.06	46.11	15.4	Jsv jordmerke
19	154026.80	-30656.00	31.52	2.9	Jsv jordmerke
20	154058.29	-30654.56	19.17	34.8	Jsv jordmerke
21	154074.67	-30644.59			Jsv jordmerke i østre side av veg.

Grense: 5

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På søndre side
og Gnr.96 bnr.2,6,10, eier Else Marie og Knut Bråthen
På søndre side

6

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
21	154074.67	-30644.59	19.79	287.4	Jsv jordmerke
22	154070.77	-30664.00	42.52	289.0	Jsv jordmerke
23	154063.44	-30705.88	40.93	316.7	Jsv jordmerke
24	154074.07	-30745.40			Jsv jordmerke i grensa mot gnr.96 bnr.3,12,18.

Grense: 6

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På østre side
og Gnr.96 bnr.3,12,18, eier Arne Holten
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
24	154074.07	-30745.40	60.76	205.0	Jsv jordmerke
25	154013.50	-30750.20	18.41	205.0	Jsv bolt i fjell
26	153995.14	-30751.65	23.71	205.0	Jsv jordmerke
27	153971.50	-30753.51	23.19	204.8	Jsv jordmerke
28	153948.38	-30755.27	28.58	205.4	Jsv jordmerke
29	153919.90	-30757.68	22.47	205.5	Jsv jordmerke
30	153897.52	-30759.61	39.81	211.9	Jsv jordmerke
31	153858.40	-30767.02	60.56	211.8	Jsv jordmerke
32	153798.88	-30778.17	48.19	211.8	Jsv jordmerke
33	153751.50	-30787.03	69.52	228.9	Jsv jordmerke
34	153689.01	-30817.49			Midt kum Herfra følger grensen lukket grøft med 12"rør i en lengde av 90 m til
36	153607.02	-30849.92	85.97	201.0	Kum
37	153521.06	-30851.28	54.10	192.5	Jsv bolt i fjell
38	153467.34	-30844.91			Jsv jordmerke i nordre veggkant av riksveg 306.
			110.71	191.0	

7

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
40	153359.26	-30878.64			Midt grøft
			8.38	305.6	
41	153360.00	-30886.99			Jsv jordmerke
			48.98	324.8	
42	153378.61	-30932.29			Jsv jordmerke
			13.42	192.4	
43	153365.28	-30930.69			Jsv bolt i stein
			34.27	193.0	
44	153331.22	-30926.93			Jsv bolt i fjell
			28.30	192.0	
45	153303.14	-30923.40			Jsv bolt i fjell
			86.28	192.4	
46	153217.49	-30913.06			Jsv bolt i stein
			72.36	183.6	
47	153147.52	-30894.60			Nedsatt stein
			58.42	184.3	
48	153090.88	-30880.30			Jsv jordmerke
			53.20	195.7	
49	153037.80	-30876.71			Jsv jordmerke
			58.85	195.8	
50	152979.07	-30872.80			Jsv jordmerke
					i grensa mot gnr.94 bnr.1

Grense: 7

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På nordre side
og Gnr.94 bnr.1, eier Halvar Svinsholt
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
50	152979.07	-30872.80			Jsv jordmerke
			42.42	109.4	
51	152972.85	-30830.83			Jsv bolt i stein
			59.38	109.8	
52	152963.73	-30772.16			Jsv bolt i stein
			.50	109.8	
53	152963.65	-30771.66			Bekk

Grense: 8

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På vestre side

8

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
53	152963.65	-30771.66			Bekk
B1	152967.13	-30771.76	3.48	398.1	"
B2	152968.32	-30770.03	2.11	61.6	"
B3	152967.73	-30767.91	2.20	117.2	"
B4	152976.49	-30762.45	10.32	35.5	"
B5	152989.33	-30755.78	14.48	30.5	"
B6	152999.11	-30752.91	10.19	18.2	"
B7	153021.34	-30747.83	22.80	14.3	"
B8	153025.62	-30745.67	4.80	29.8	"
B9	153031.33	-30746.92	5.84	386.3	"
B10	153048.26	-30743.50	17.26	12.7	"
B11	153062.21	-30741.43	14.11	9.4	"
B12	153080.40	-30738.19	18.48	11.2	"
B13	153096.14	-30739.25	15.77	395.7	"
B14	153103.24	-30738.99	7.11	2.3	"
B15	153111.19	-30740.55	8.10	387.7	"
B16	153120.09	-30741.56	8.96	392.8	"
B17	153134.91	-30740.11	14.89	6.2	"
B18	153149.75	-30738.62	14.92	6.4	"

Grense: 9

mellom Gnr 96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På vestre side
og Gnr.97 bnr.3, eier Leif Bakke
På østre side

9

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
B18	153149.75	-30738.62	26.59	382.1	Bekk
B19	153175.30	-30746.00	24.26	393.5	"
B20	153199.44	-30748.47	32.53	2.2	"
B21	153231.95	-30747.32	32.86	11.8	"
B22	153264.24	-30741.28	23.91	13.4	"
B23	153287.62	-30736.29	69.93	18.0	"
54	153354.77	-30716.76			"

Grense: 10

mellom Gnr.96 bnr.1 og gnr.97 bnr.4, eier Anders Hegg
På vestre side
og Gnr.97 bnr.1, eier Erling Klausen
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
54	153354.77	-30716.76	77.39	16.3	Midt bekk
55	153429.64	-30697.18			Umerket punkt som ligger 25 cm sør for søndre side av kum. Grense mot R306

Grense: 11

mellom Gnr.97 bnr.1, eier Erling Klausen
På østre side
og Gnr.96 bnr.26, eier Anders Skjeggerøds bo
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
3	153510.26	-30613.87	78.55	206.5	Jsv jordmerke
56	153432.12	-30621.90			Jsv jordmerke i nordre vegkant for riksveg 306.

De oppgitte avstander er horisontalt målt. Retningene er i forhold til sant nord og sirkeldeling 400 gon. Under grensegangen er en del krokete grenser utrettet og regulert. De trær som på grunn

10

1992. Det som står eller ligger igjen etter denne dato, tilfaller den nye eier.

II JORDSKIFTEKOSTNADER

Overgangsgebyr kr 420,- x 4	kr 1680,-
Målehjelp	" 900,-
45 grensmerker a kr 40,-	" 1800,-
Jordskiftemeddommere - - - - -	" 1879,-
	<u>kr 6259,-</u>

Jordskiftekostnadene blir å fordele etter nytten jfr. jordskiftelovens § 76. Etter jordskifterettens skjønn blir kostnadene da å fordele i forhold til partenes grenselengder.

Anders Hegg, eier av gnr. 96 " 1, 27	kr 3025,-
" " " " " 97 " 4	
Leif Bakke, " " " 97 " 3	" 360,-
Else Marie	
og Knut Bråthen, " " " 96 " 2	" 135,-
Arne Holten, " " " 96 " 3, 12, 18	" 1784,-
Halvar Svinsholt, " " " 94 " 1	" 135,-
Wiggo Askjem, " " " 96 " 5	" 390,-
Erling Klausen, " " " 97 " 1	" 195,-
Anders Skjeggerøds bo, " " 96 " 26	" 235,-
	<u>kr 6259,-</u>

De skyldige beløp betales inn til Vestfold jordskifterett innen 15 - femten - dager etter forkynning.

III IKRAFTTREDEN

Den foran beskrevne grenseangivelse trer i kraft 2 måneder etter forkynning.

IV FORKYNNING

Forkynning skjer ved at hver av partene i rekomandert brev får tilsendt utskrift av protokollen med kartkopi. Den tinglyste utskrift av rettsboka

11

IV SLUTNING

Rettens formann erklærte deretter saken for sluttet. Rettens formann viste til jordskiftelovens §§ 61, 63, 64 72 og 91. Ankefristen er 2 - to - måneder fra forkynning.

På forespørsel fremkom ingen bemerkninger til forhandlingene eller føring av rettsboka.

Retten hevet.

Ramnes, den 23. mai 1991

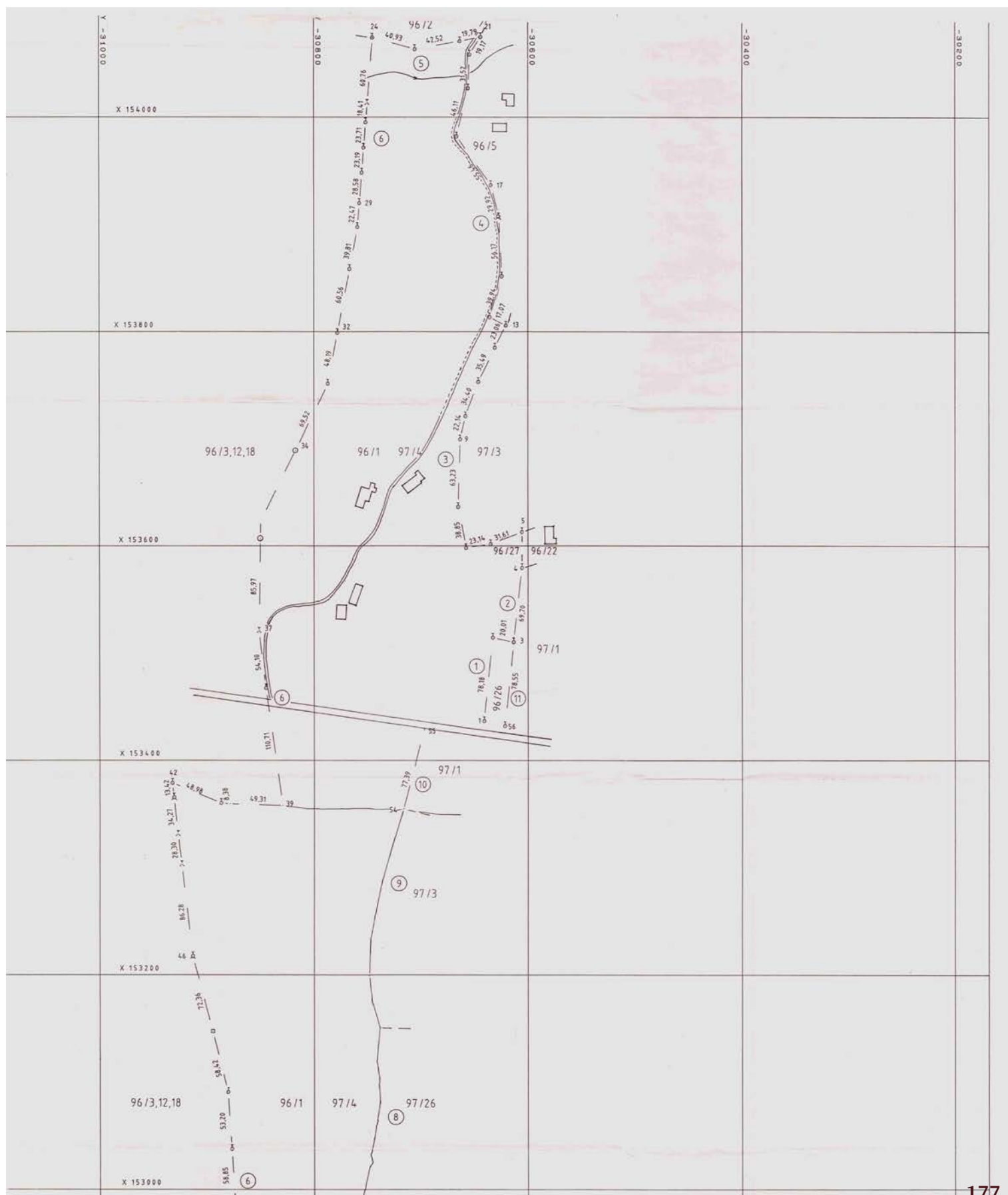
Eilif G. C. Prøsch.

Bent Aasnæs

Håkon Rinde



Rett utskrift: *Sigvald N. Romundsen*



LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT

10.07.89 04769

Avtale SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Underskrevne som skal gjennomføre

Senking av del av Kjønnerrødbekken.

på egedomane våre i Ramnes kommune

Vestfold fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og
overfor det offentlege til:

- Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av Olav Einarsen Enne 23/11 1988, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
- Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er førd opp nedafor.
- Å la eventuelle tvistesporsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilssdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.
- Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine egedomar eller interesser.
- Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på egedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Arne Holten, 3175 RAMNES
namn/adr.

Halvar Svinsholt. Ramnes, den 25. november 1988

1. Halvar Svinsholt fødd 20.04.43 eigar av Svinsholt

gnr. 94 bnr. 1 skyld mark Delingsprosent 7,0

2. Arvid Sørensen fødd 19.09.12 eigar av Gunnerød

gnr. 95 bnr. 1,2 skyld mark Delingsprosent 10,0

3. Egil Myrestøl fødd 03.10.29 eigar av Gunnerød

gnr. 95 og 96 bnr. 3,8 og 11 skyld mark Delingsprosent 3,0

4. Jørgine Molland fødd 07.04.97 eigar av Gunnerød

gnr. 95 bnr. 4,5,15 skyld mark Delingsprosent 22,0

5. Else Knut Bråthen fødd 26.06.16 eigar av Hjerpetjønn

gnr. 96 bnr. 2,6,10 skyld mark Delingsprosent 15,0

6. *Anders Hegg* fødd 07.04.35 eigar av Hjerpetjønn
Anders Hegg
gnr. 96 og 97 bnr. 1 og 4 skyld mark Delingsprosent 10,0

7. *Arne Holten* fødd 11.03.24 eigar av Hjerpetjønn
gnr. 96 bnr. 3, 12, 18 skyld mark Delingsprosent 12,0

8. *Amund Bøhle* fødd 21.03.20 eigar av Kjønnerrød
gnr. 98 bnr. 1 skyld mark Delingsprosent 14,0

9. *Egil Indlagen Frank Indlagen* fødd 09.06.57
Egil/Frank Indlagen 19.06.62 eigar av Gunnerød
gnr. 95 og 96 bnr. 9 og 14 skyld mark Delingsprosent 7,0

10. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

11. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

12. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

13. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

14. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

15. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

16. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

17. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent



RENATE ENGELL SÆTHERENG
TINGHAUGVEIEN 632
3175 RAMNES

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Tinghaugveien 632, bruksenhet H0101, 3175 RAMNES den 05.05.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: RENATE ENGELL SÆTHERENG
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner

Avvik

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik

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

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

Skorsteinsløp 82472, Søndre skorstein

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Loft.

Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 04.06.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1013550** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

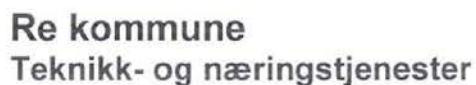
Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2



Saksbehandler: Roy Victor Brother
Direkte telefon: 13/589/13/10982
Vår ref.: GBR-0294/0001
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 12.09.2013

3175 RAMNES

Tinghaugveien 632, 294/1 - Ferdigattest for Driftsbygning

Tiltakshaver: Fredrik Engell Tinghaugveien 632 3175 Ramnes
Sæthereng

Gbnr:
0294/0001////
Bygningsnr:
300362080

Viser til søknad om ferdigattest mottatt her 19.08.2013, og ettersendt dokumentasjon 11.09.2013.

Søknad kommer etter godkjent vedtak i sak DS 072/13 av 25.03.2013

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket ikke innehar feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Det er innsendt koordinater for tiltaket.

Tiltaket finnes utført i henhold til tillatelsen. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for enebolig på eiendommen gbnr 294/1, Tinghaugveien 632.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage kan sendes Re kommune.

Med hilsen

Roy Victor Brother
bygggesaksbehandler

Solbjørn Mathisen
byggesaksbehandler

Postadresse: Postboks 123, 3164 Revetal
Besøksadresse: Regata 2
E-post: postmottak@re.kommune.no

Telefon:	33 06 10 00	Bank:	1638 0243508
Telefaks:	33 06 10 01	Org.nr.:	983885497
Internett:	www.re.kommune.no		



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tinghaugveien 632
3175 RAMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre