

aktiv.

Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES

**Usjenert, barnevennlig og hyggelig
hytte med flotte solforhold – kort
vei fra byen. Usjenert beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 390,-
Total ink omk.: Kr 2 256 390,-
Selger: Imperium Eiendom AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 1064.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 591, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1312260024

Usjenert, barnevennlig og hyggelig hytte med flotte solforhold – kort vei fra byen.

Velkommen til Kringlevannsveien 9 – en hyggelig og usjenert hytte med flotte solforhold og kveldssol til ca. kl. 22.00 sommerstid.

Her får du et enkelt, men trivelig fristed i rolige omgivelser, ikke langt fra byen. Hytta inneholder 2(3) soverom, pent bad og kjøkken, samt romslig stue med plass til både spisegruppe og sittegruppe. Stor terrassedør leder ut til verandaen og gir en fin forbindelse mellom inne- og uteareal. De siste årene er hytta oppgradert med blant annet overflater, varmepumpe, kjøkken i delikate farger, nytt blandebatteri og kjøleskap. Badet er oppgradert med nytt dusjkabinett og malte gulvfliser.

God parkering på egen tomt.

Kort vei til badeplass i Langevann!

Velkommen inn til hyttekos!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Energiattest	69
Egenerklæring	74
Bygningsinformasjon	79
Eiendomsinformasjon	80
Reguleringsplaner og kart	82
Bebyggelsesplaner	86
Vegadkomst	88
Byggemeldte tegninger	91
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA totalt: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Gang, sovealkove, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Gang: 9,6 m²

Sovealkove: 6,5 m²

Soverom 1: 11 m²

Soverom 2: 8,9 m²

Bad/vaskerom: 5,9 m²

Stue: 33,7 m²

Kjøkken: 10,8 m²

Byggetegninger:

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

Kommentar: Det er tegnet inn soverom med dør inn der det i dag er sovealkove. Tegnet inn bod mellom soverom 2 og stue. I dagens bruk er soverommene utvidet i dette arealet. Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Endret bruk fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) kan være søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Pipehatten ble skiftet i 2022 etter lekkasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1064.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Natur tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet og flott natur i rolige omgivelser. I nærheten finner du Kringlevannet og Langevannet. Kringlevannet har tilrettelagt fiskebrygge for fluefiske og gapahauk (eget fiskekort for vannet) - mulighet for både abbor og ørret. Langevannet er en flott badeplass med benker, toalett, grillplass, stupetårn og badebrygge. Om vinteren er det mulig å gå rundt Langevann på ski. Ellers er det nydelige turområdet på sommerstid rundt vannet også.

Av avstander er det ca. 14 min til Revetal. På Revetal finner du videregående skole, ungdomsskole, barneskole, barnehager, kjøpesenter, bank, restaurant og bensinstasjon med mer. Med andre ord finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned eller spise en god lunsj på restauranten i Revetal.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Oslo Gardermoen ca 1 t 45 min med bil
Sandefjord lufthavn Torp ca 29 min med bil
Tønsberg stasjon ca 18.5 km
Buss stopp på Ramnes Tingvoll ca 4.5 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2002 beliggende på Ramnes i Tønsberg kommune. Eiendommen består av en enebolig oppført på fjell og fyllmasser, med krypkjeller. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere avvik som må påregnes utbedret. Dette gjelder blant annet lekkasje ved tak/luftehatt, fuktpåvirkning på loft, manglende membran på vegger og fallforhold på bad, samt registrert aktivitet av skadedyr i konstruksjonen. Det er også avvik ved krypkjeller med manglende fuktsperre og økt fuktbelastning, samt forhold knyttet til terrengfall og bortledning av

overvann. Det er registrert normal slitasje på overflater, enkelte bygningsmessige avvik innvendig, samt behov for vedlikehold av terrasse og utvendige konstruksjoner. Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, ventilasjon og sikkerhet er strengere enn tidligere krav.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår. Utvendig vedskjul er tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og toppen av gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget terrasse på 21 m² med utgang fra stue og videre ned til terrasse på 9 m². Terrassebordene og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk. Platting på 7 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer. Uvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer.

INNVEDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2022. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lufteventiler i vegger. Tilkomst via luke i vegg mot vest. Innvendige profilerte dører. Dør mellom gang og stue er malt og har glassfelt.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Det er malte tapetserte plater på vegg og malte takessplater i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte under dør. Avtrekket er ikke funksjonstestet da det er fuktstyrt og ikke aktivt ved befarig. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull uten å påvise unormale forhold. Det er innsisert under badet fra krypkjeller.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er

frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminatgulv, malte plater på vegg og malte takessplater i himling. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av noe kobber, og plastrør (rør i rør). Det er besikket i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert på bad. Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftventiler i vegg på soverom 2.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad.

Sikringssskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter/varsler i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmur. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen ligger på en høyde med svakt hellende terreng bort mot vest. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendig vannledning er av plast (PEL) tilkoblet privat felles brønn for flere hytter (ca. 7 enheter). Boligen har avløpsløsning med tett tank i glassfiber fra byggeår, med nivåvarsling. Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og evt. plattform for feier bør monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres uten fare for personskade eller manglende vedlikehold.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå opphopning av vann ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft:

Rundt luftehatt over kjøkken er det registrert misfarging og målt høye fuktverdier.

Det er registrert aktivitet av mus i isolasjon på loft. Isolasjon rundt rør er stedvis skadet/gnagd bort.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre området rundt luftehatten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skade på takkonstruksjonen.
Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassen er fundamentert med impregnerte trestolper direkte i terreng.

Platting ved inngangspartiet har noen slitte/skadde bord, og det er værslitte terrassebord på den lille terrassen.

Det er registrert noe alge-/begroing på terrassebord og rekkverk. Rengjøring og normalt vedlikehold anbefales.

Konsekvens/tiltak: Når trestolper er ført ned i terreng, øker fuktbelastningen og levetiden reduseres. Hyppigere vedlikehold må påregnes enn om stolpene var satt på støpte fundamenter, for å unngå råteskader og redusert bæreevne. Slitte og skadde terrassebord bør skiftes/vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverk.

Overflater - 2:

Det mangler foringer til dør mellom gang og stue.

Det er stedvise gliper/sprekker i laminatgulv og vegger.

Konsekvens/tiltak: Noe overflateoppussing bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Krypkjeller:

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Manglende fuktsperre kan gi økt fuktbelastning i krypkjeller med risiko for fuktpåvirkning på konstruksjoner. Det anbefales å etablere plast på grunnen for å redusere fuktavgivelse fra bakken.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren for å hindre kaldtrekk og redusere risikoen for at mus og andre skadedyr finner vei inn i konstruksjonen.

Manglende tetting kan føre til varmetap og potensielle skader forårsaket av skadedyr.

Andre innvendige forhold:

Det er registrert forekomst av museavføring (muselort) flere steder i boligen, herunder på loft, i rørfordelerskap og i skap til kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak: Det er synlig musefelle i krypkjeller. Det anbefales ytterligere tiltak for å hindre videre tilgang for skadedyr, herunder tetting av åpninger og eventuelt kontakt med skadedyrfirma. Forekomst av gnagere kan medføre skade på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er bruk av feil materiale i våtsoner som tapetserte plater, og vindu er utført i treverk. Dette er ikke materialer som er egnet i våtsoner, og tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak: Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannbelastning på veggene og vindu. Videre bruk forutsetter at dusjkabinettet benyttes.

Økt risiko for fuktskader dersom vegger og vindu eksponeres for fritt vann.

Oppgradering bør påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved inspeksjon fra krypkjeller under bad er det registrert fuktmerker/misfarging i asfaltplate. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt i hva som regnes som tørt treverk i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Forholdet tyder på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning fra våtrommet. Årsak er ikke nærmere avklart. Videre utvikling bør følges med på, og nærmere undersøkelser må påregnes ved mistanke om lekkasje eller økende fuktpåvirkning.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er registrert stedvise skjæremerker og noe slitasje i benkeplaten.

Takessplate inntil ventilasjonskanal er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak: Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Skadde takessplater bør skiftes ut da de har synlig misfarget bakside fra loft og har økt risiko for muggdannelser.

Vannledninger:

Det mangler tettemuffer/tetting rundt gjennomføringer i bunn av rørfordelerskap.

Konsekvens/tiltak: Manglende tetting kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut av skapet, samt gi åpninger for skadedyr. Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer.

Oppvarming:

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak

på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Fuktsikring og drenering:

Kombinasjon av flatt terreng mot øst, manglende bortledning av takvann og manglende fuktsperre på grunn i krypkjeller gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Forholdene medfører økt risiko for fukt i krypkjeller og mot konstruksjon. Det anbefales å etablere fall bort fra bygget, føre takvann bort fra grunnmur og legge fuktsperre på grunn i krypkjeller. Oppfølging bør påregnes.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist dårlig fall og flatt terreng inn mot grunnmur mot øst, og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas en kontroll av brønnvannet, eventuelt innhente dokumentasjon om det er utført kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvaliteten, noe som kan innebære helserisiko ved bruk av vannet.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, og det er synlige

tegn til lekkasje rundt luftehatten. Det er ukjent om lekkasjen skyldes luftehattbeslag eller taktekingen.

Taktekking med asfaltpapp over vedskjul har skader og er stedvis enkelt lappet. Det er også manglende tilfredsstillende oppkant/beslag mot vegg.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasje rundt luftehatt, og nødvendige utbedringer må utføres på luftehattbeslag og/eller takteking. Det er påvist vanninntrenging, og forholdet kan medføre videre skader på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging i vedskjul, men med tanke på enkel konstruksjon, vurderes konsekvens som begrenset. Utbedring anbefales. Kostnadsestimater gjelder kun for lokal utbedring av lekkasje rundt luftehatt.

Utvendige trapper:

Det er påvist fukt-/råteskader i nederste trappetrinn.

Konsekvens/tiltak: Det nederste trappetrinnet må skiftes ut for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Varmekablene er opplyst defekte. Det er målt 3 mm motfall fra sluk ved vaskemaskin til dørterskel. Det er også registrert lokale motfall mot vegg mellom toalett og dusjkabinett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Varmekablene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort. Motfall mot dør og vegg må rettes opp slik at vann ledes mot sluk, for å unngå risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte tapetserte plater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av videre bruk av lukket dusjkabinett.

Oppgradering må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokale utbedringer i våtsoner.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):
Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukningsapparatene er over 10 år gamle.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasser på 84.5 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Brannslukningsapparatene bør kontrolleres eller byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Gamle apparater kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for manglende brannslukking og fare for person- og materielle skader.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.04.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Varmekabel defekt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Vært lekkasje ved pipen, den er utbedret. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Re kobber og blikk. Beskrivelse av arbeidet: Byttet pipehatt.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen

eller i boligen? Ja. Har vært mus i fellene på utsiden av boligen. Har fanget 2 mus inne i boligen i vårt eie. Tror dem har kommet inn når døren har vært åpen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller og musegift som tiltak.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja. Egen brønn til hytte feltet.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Hytten består av gang, sovealkove, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Det er gulvet lagringsloft.

Standard

Velkommen til Kringlevannsveien 9 – en sjarmerende hytte for deg som ønsker et lett tilgjengelig fristed i rolige og naturskjønne omgivelser, ikke langt fra byen. Her kan du nyte lange og solrike dager med flotte solforhold og kveldssol helt til ca. kl. 22.00 sommerstid.

Hytta ligger usjenert til og byr på en lun og avslappende atmosfære. Innvendig finner du en romslig stue med god plass til både spisebord og sittegruppe, og med stor terrassedør ut til verandaen som skaper en fin overgang mellom inne- og utearealene. Videre har hytta pent kjøkken og bad, samt 2(3) soverom som gir fleksible bruksmuligheter.

Eiendommen er oppgradert de siste årene med blant annet overflater, varmepumpe og et oppgradert kjøkken i delikate farger. Her er det også satt inn nytt blandebatteri og et kult kjøleskap som gir kjøkkenet særpreg. Badet er fornyet med nytt dusjkabinett, og gulvflisene er malt for et lysere og mer moderne uttrykk.

På eiendommen er det godt med parkering på egen tomt, noe som gjør hytta både praktisk og lett tilgjengelig.

Dette er en fin mulighet for deg som drømmer om et enkelt og trivelig sted å trekke deg tilbake til – med natur, ro og gode solforhold som viktige kvaliteter.

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.

Parkering

På eiendommen er det godt med parkering på egen tomt, noe som gjør hytta både praktisk og lett tilgjengelig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 31760153

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra ukjent dato.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 276 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 7 142

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feie- og tilsynsavgift, miljøgebyr spredt avløp, sommer renovasjon, samt tømmegebyr tett tank. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale

endringer av gebyr/avgift.

Det er kun søppeltømming på sommer.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Eiendommen er med i Jareåsen Hytteveforening. Det betales ca. 4.000,- i året for brøyting. Det er fordelt på hyttefeltet.

Det er en felles vannbrønn som ved reparasjon, blir regningen fordelt på hyttene tilknyttet brønnen. Den har nettopp hatt en reparasjon, men foreligger ingen faste utgifter rundt dette ifølge selger.

Hyttefeltet har ved behov hatt dugnader, som er den mest kostnadseffektive løsningen.

I 2025 ble det utført dugnad på veiene opp til hyttene. Det var da 10-15 år siden sist dette var gjort, så det er ikke noe som er ofte. Små dugnader på sommer ved å klippe litt på vegetasjon etc er ved behov.

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 591, bruksnummer 14 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:

3905/591/14:

18.09.2000 - Dokumentnr: 4850 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:591 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1007715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0716 Gnr:291 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 582089 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:591 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Terrasse og bod/garasje er satt opp på egeninnsats og er ikke søkt om hos kommunen. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for eventuelle konsekvenser av dette.

Tegninger datert 15.01.1999 er vedlagt salgsoppgave. Det er tegnet inn et tredje soverom på tegningene, dette er i dag kun en gang. 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 er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Det er registrert privat septikanlegg.

Felles brønnvannspumpe hvor det fordeles på kostnader når det trengs.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til fritidsbebyggelse - Nåværende.

Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

Området for øvrig er regulert til: fritidsbebyggelse - nåværende, LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, ras- og skredfare.

Gjeldende regulering.

Eiendommen ligger ikke i et område som er regulert.

bebyggelsesplan:

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

PLANID: 3905 B20_0022.

Plannavn: Gislerød (26.6.1988).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

10.04.2026









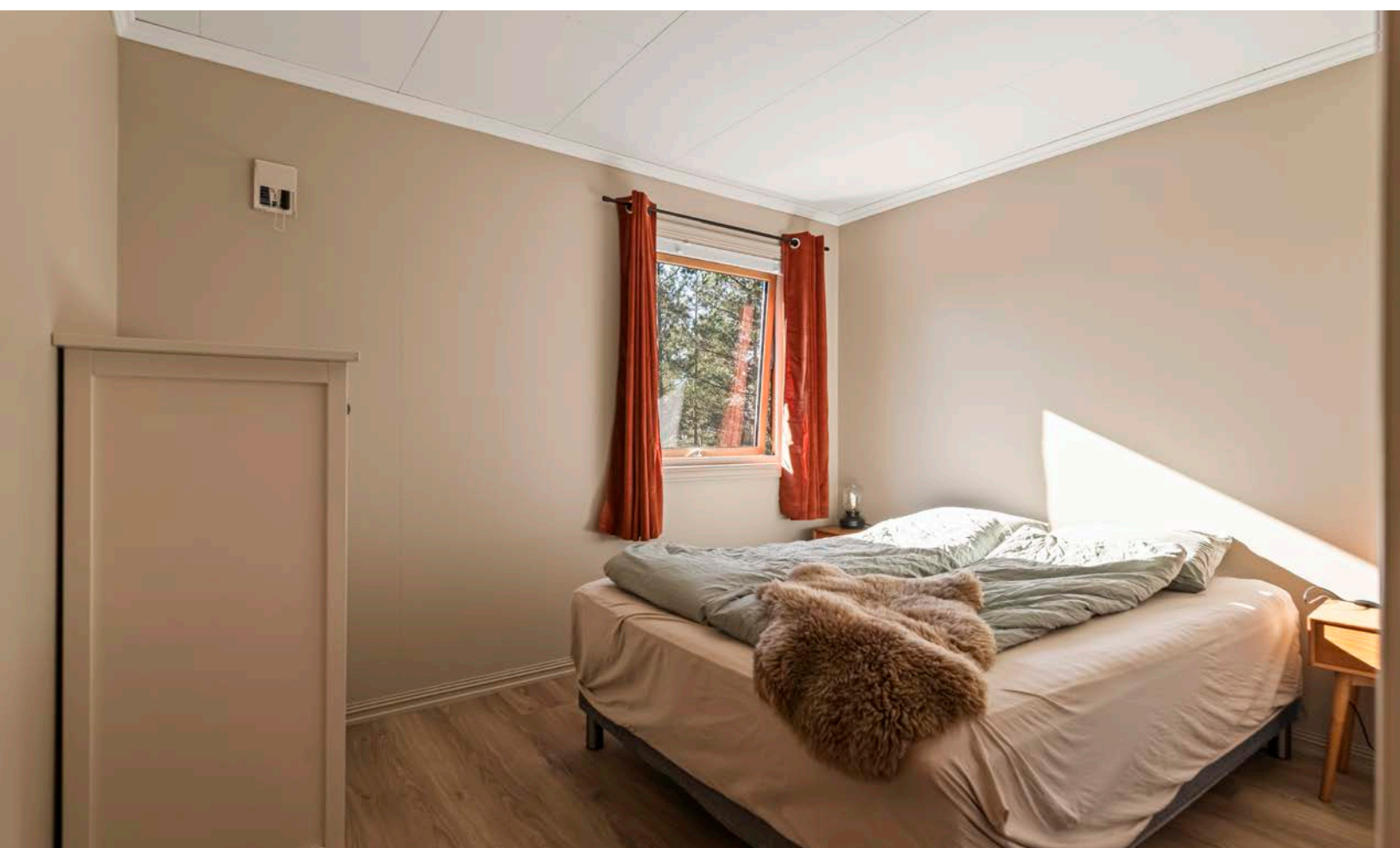


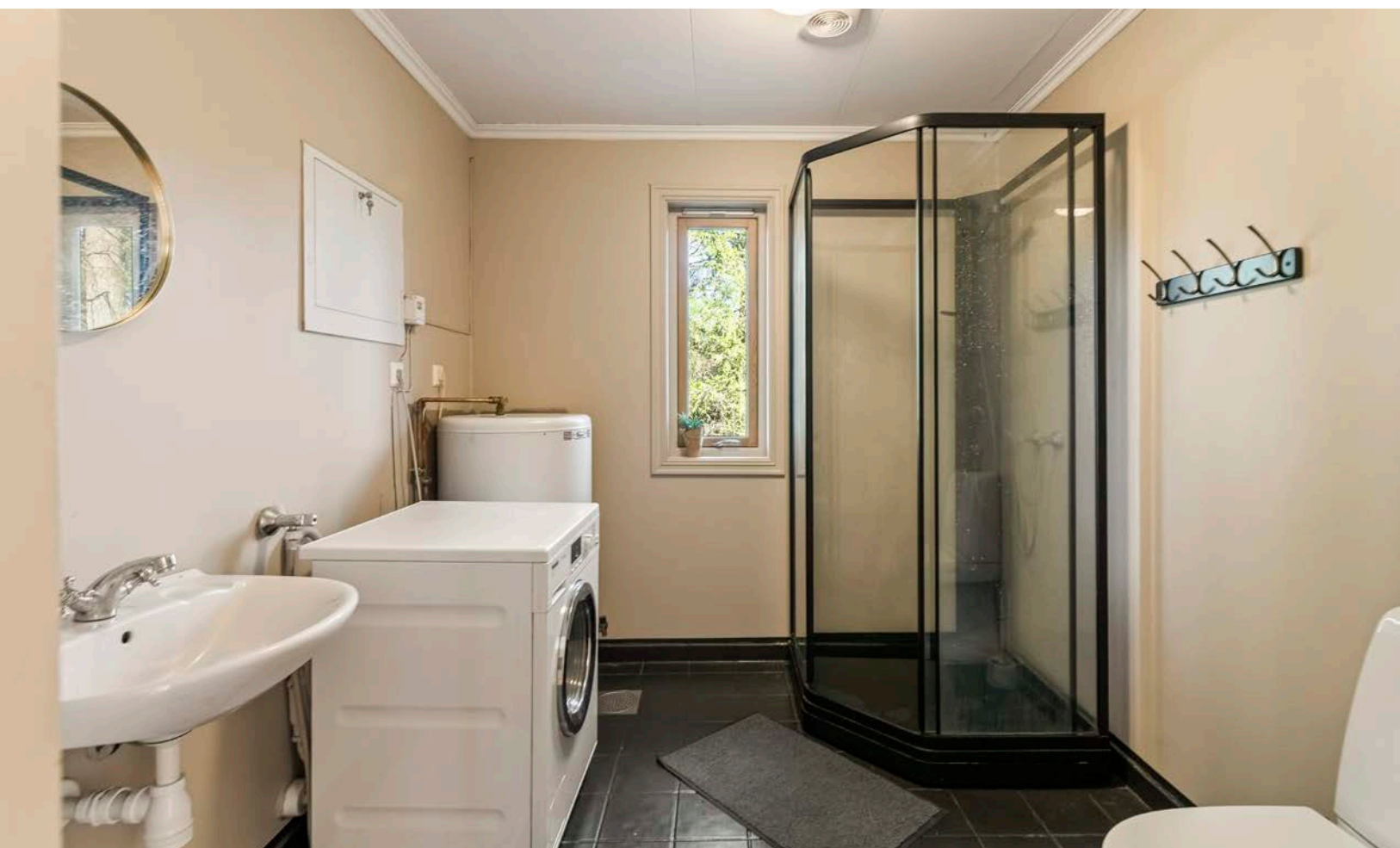




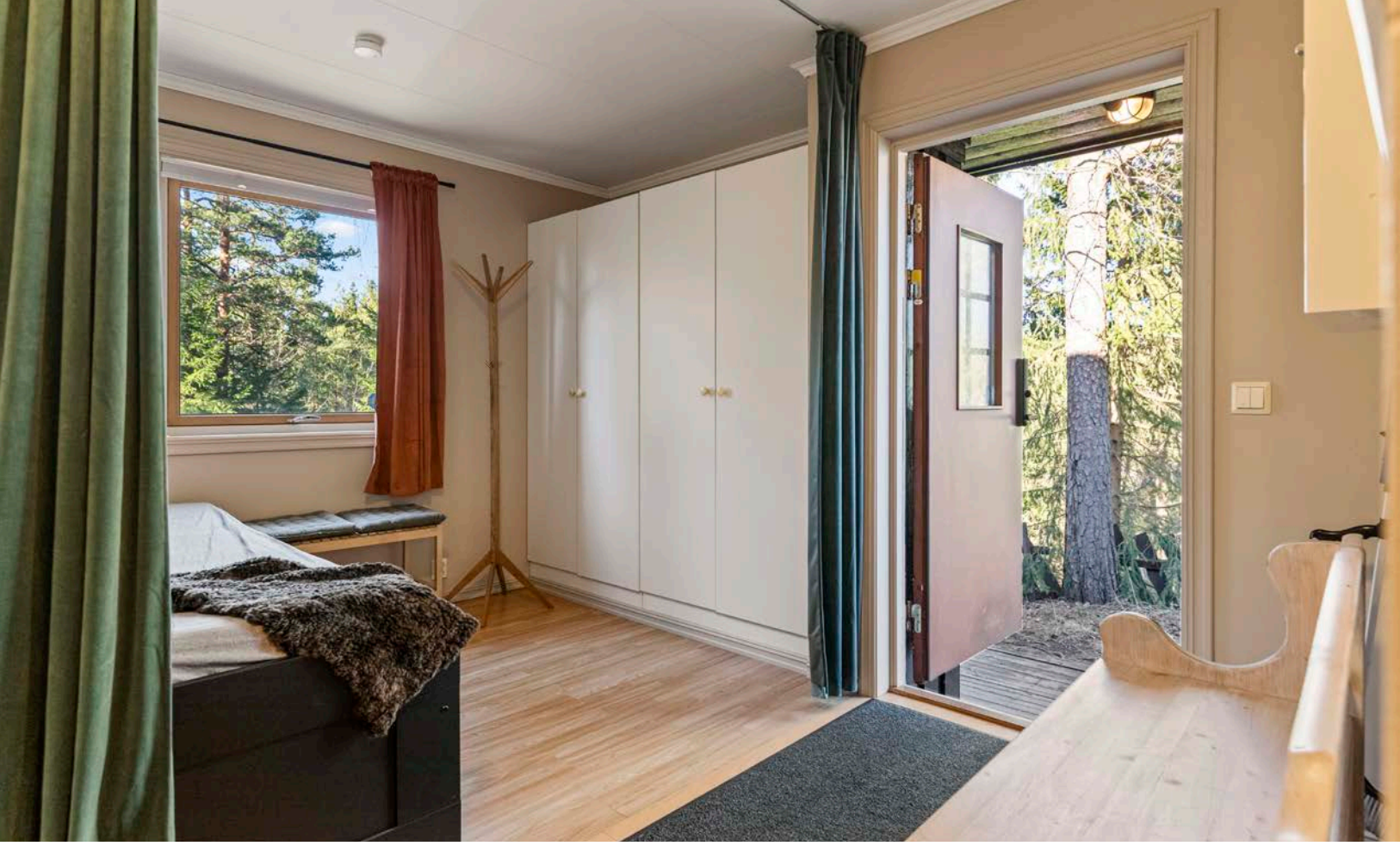


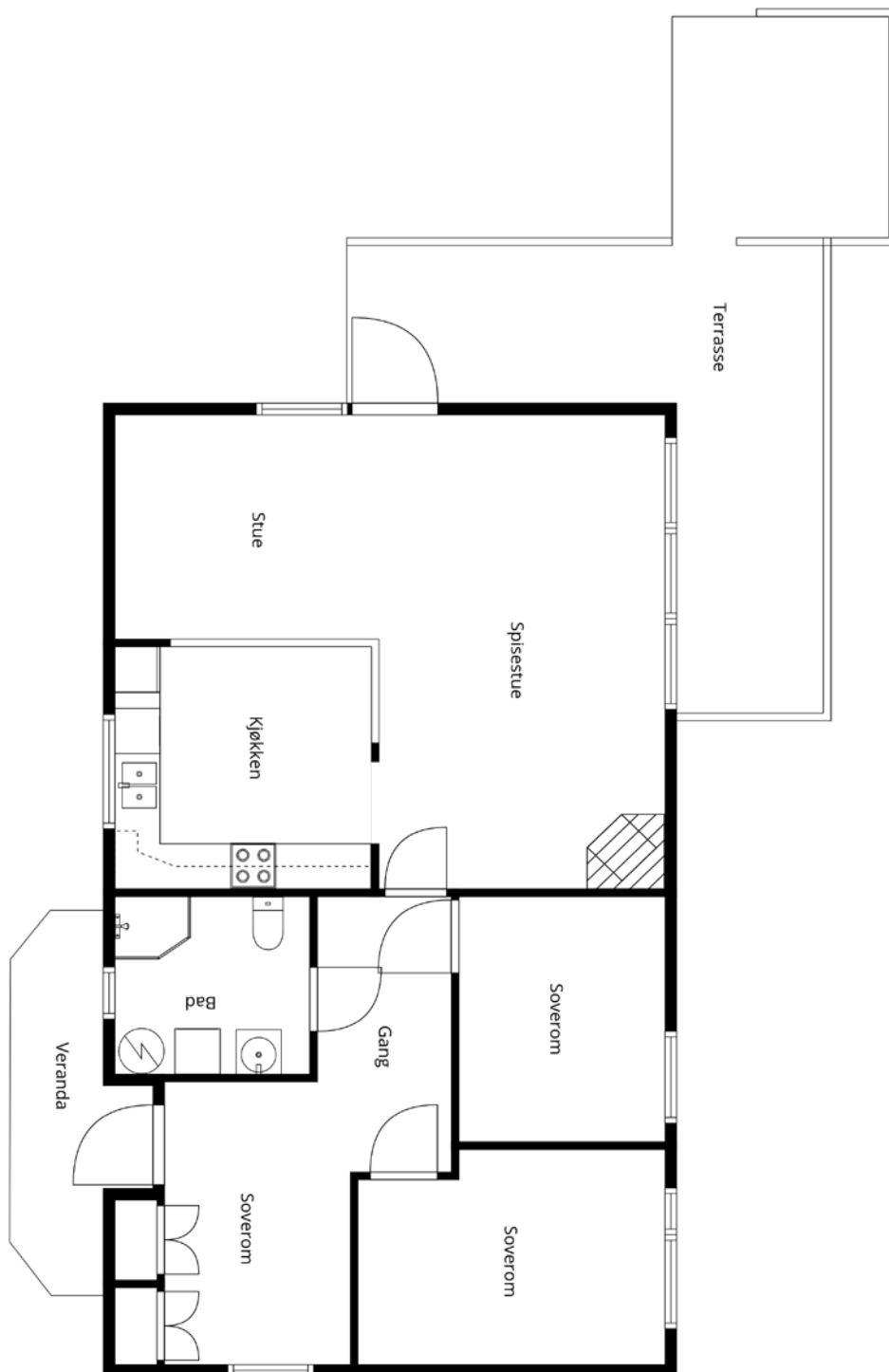






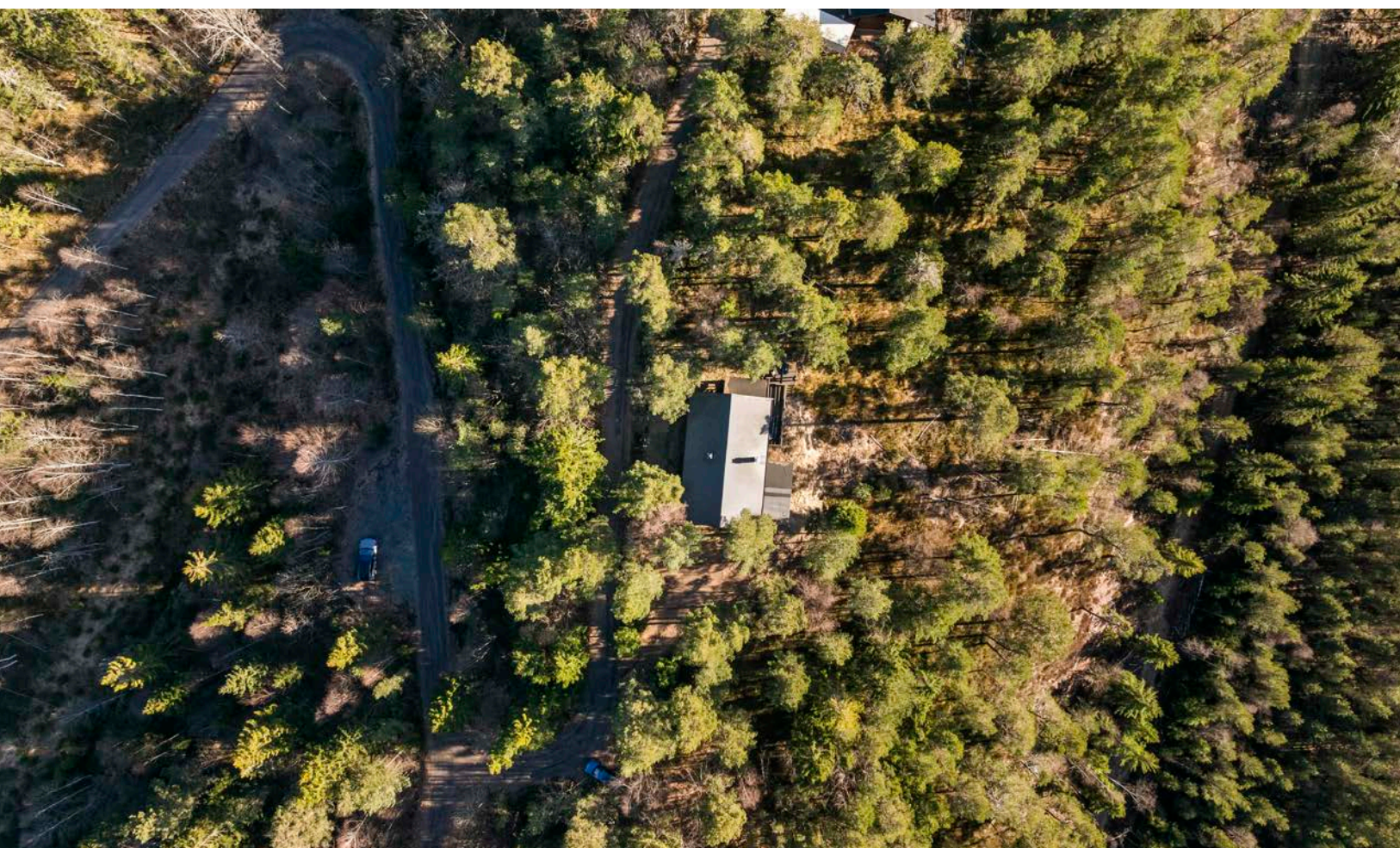


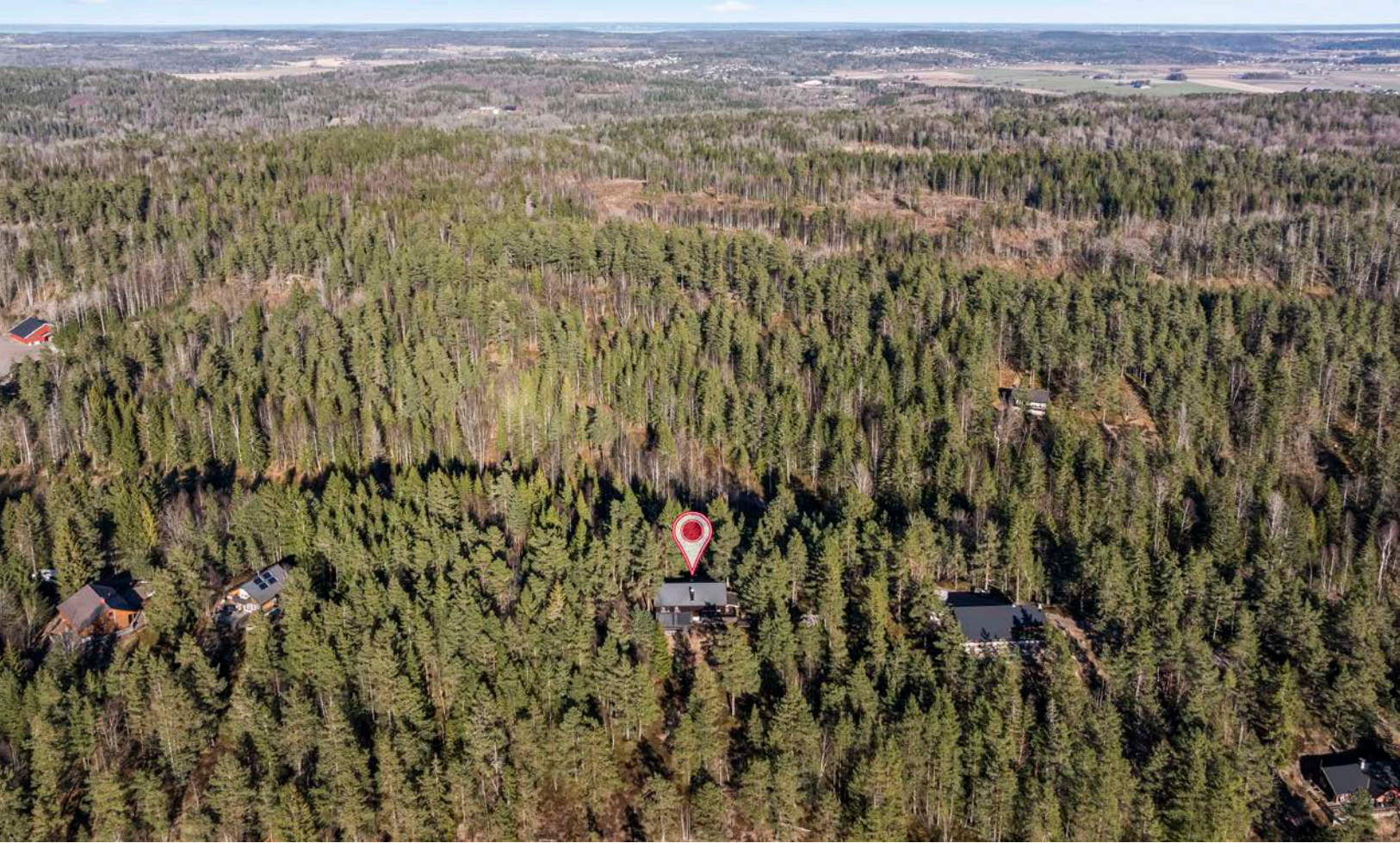


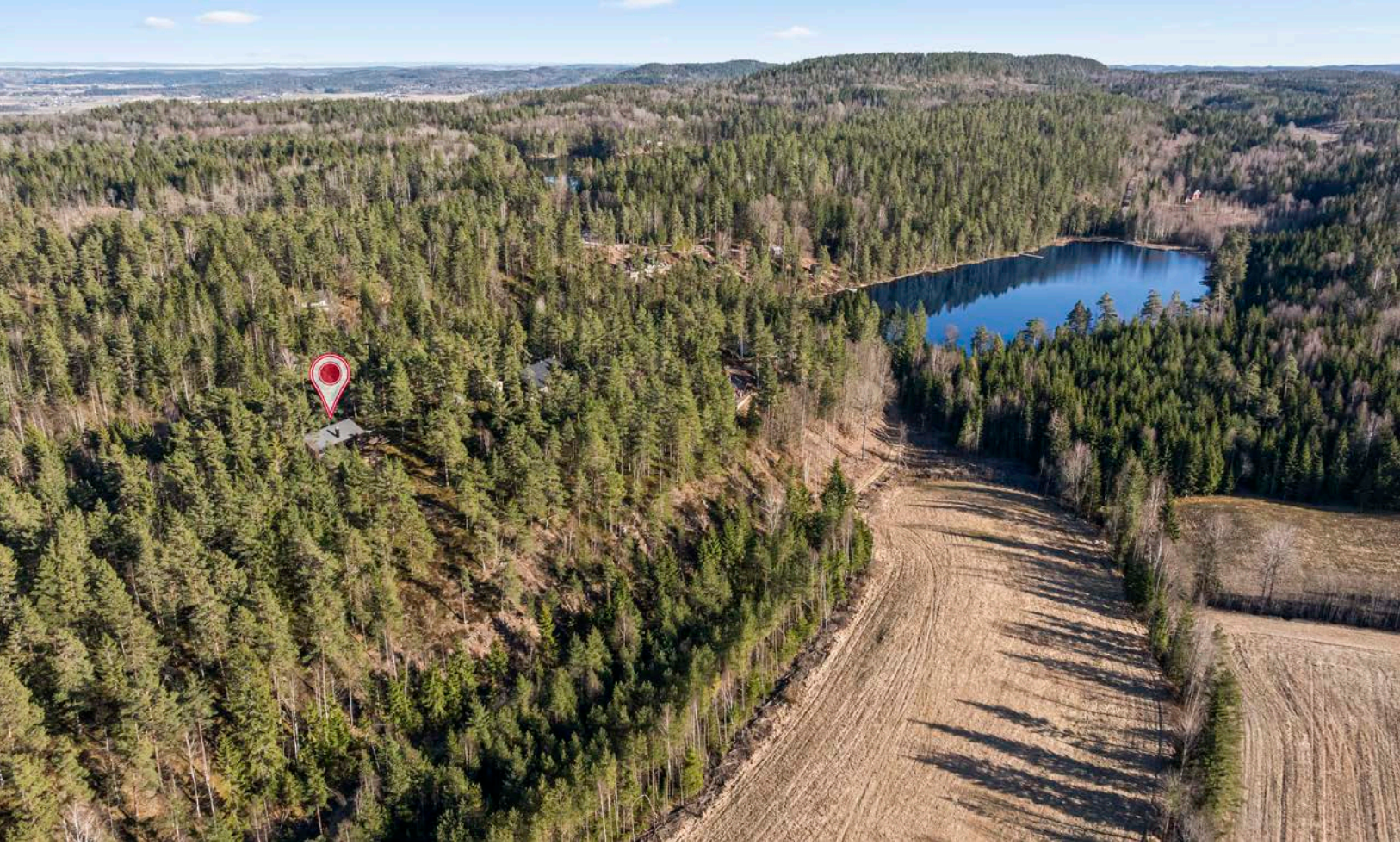


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kringlevannsveien 9 , 3175 RAMNES

 TØNSBERG kommune

 gnr. 591, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1761

Referansenummer: JV1362

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2002 beliggende på Ramnes i Tønsberg kommune. Eiendommen består av en enebolig oppført på fjell og fyllmasser, med krypkjeller.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere avvik som må påregnes utbedret. Dette gjelder blant annet lekkasje ved tak/lufterhatt, fuktpåvirkning på loft, manglende membran på vegger og fallforhold på bad, samt registrert aktivitet av skadedyr i konstruksjonen. Det er også avvik ved krypkjeller med manglende fuktspærre og økt fuktbelastning, samt forhold knyttet til terrengfall og bortledning av overvann. Det er registrert normal slitasje på overflater, enkelte bygningsmessige avvik innvendig, samt behov for vedlikehold av terrasse og utvendige konstruksjoner. Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet fuktsikring, isolasjon, ventilasjon og sikkerhet er strengere enn tidligere krav.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår.
Utvendig vedskjul er tekket med asfaltapp.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull.
Det er lufting gjennom gesimser og toppen av gavler.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Delvis overbygget terrasse på 21 m² med utgang fra stue og videre ned til terrasse på 9 m². Terrassebordene og bjelker i trykkimpregnert tre.
Liggende rekkverk.
Platting på 7 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.
Uvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.
Vegger har malte plater.
Tak har malte takessplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern, flis på

gulv i front.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2022.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Lufteventiler i vegger. Tilkomst via luke i vegg mot vest.
Innvendige profilerte dører. Dør mellom gang og stue er malt og har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Det er malte tapetserte plater på vegg og malte takessplater i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte under dør.
Avtrekket er ikke funksjonstestet da det er fuktstyrt og ikke aktivt ved befarig.
Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.
Det er inspisert under badet fra krypkjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er laminatgulv, malte plater på vegg og malte takessplater i himling.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av noe kobber, og plastrør (rør i rør).
Det er besikket i rørfordelerskap, plassert på bad.
Stoppekran plassert på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsentiliter i vegg på soverom 2.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmpumpe i stue fra ukjent dato.
Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte.
Veggmonterte panelovner.
Peis i stue.
Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert på bad.
Sikringssskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter/varsler i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmur.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen ligger på en høyde med svakt hellende terreng bort mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendig vannledning er av plast (PEL) tilkoblet privat felles brønn for flere hytter (ca. 7 enheter).

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsløsning med tett tank i glassfiber fra byggeår, med nivåvarsling.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

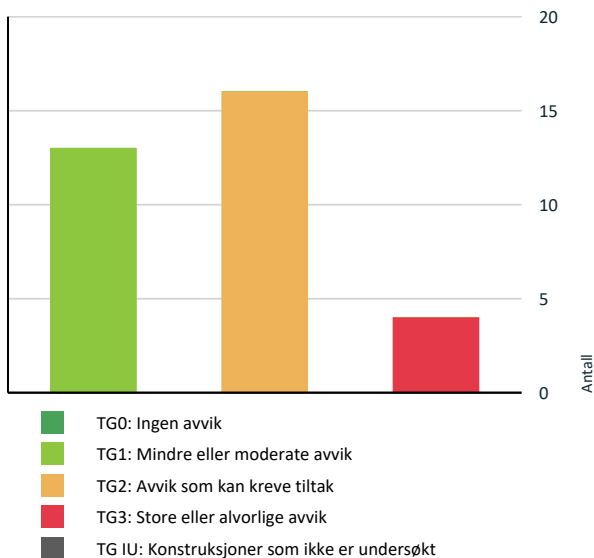
Det er tegnet inn soverom med dør inn der det i dag er sovealkove.

Tegnet inn bod mellom soverom 2 og stue. I dagens bruk er soverommene utvidet i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Endret bruk fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) kan være søknadspliktig og må avklares med kommunen.

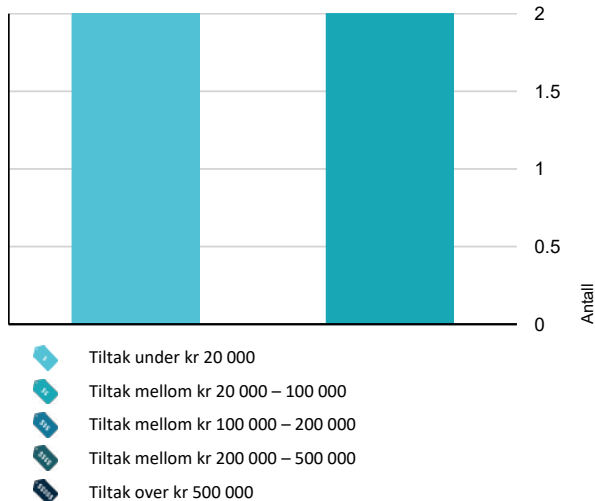
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, og det er synlige tegn til lekkasje rundt luftehatten. Det er ukjent om lekkasjen skyldes luftehattbeslag eller taktekingen.

Taktekking med asfaltapp over vedskjul har skader og er stedvis enkelt lappet. Det er også manglende tilfredsstillende oppkant/beslag mot vegg.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i nederste trappetrinn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekablene er opplyst defekte. Det er målt 3 mm motfall fra sluk ved vaskemaskin til dørterskel. Det er også registrert lokale motfall mot vegg mellom toalett og dusjkabinett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.
Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.
På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte tapetserte plater ikke tilfredsstillende krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende retningsavvik ble registrert:
13 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rundt luftehett over kjøkken er det registrert misfarging og målt høye fuktverdier.
Det er registrert aktivitet av mus i isolasjon på loft.
Isolasjon rundt rør er stedvis skadet/gnagd bort.

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

Det er avvik:

Terrassen er fundamentert med impregnerte trestolper direkte i terreng.
Platting ved inngangspartiet har noen slitte/skadde bord, og det er værslitte terrassebord på den lille terrassen.

Det er registrert noe alge-/begroing på terrassebord og rekkverk. Rengjøring og normalt vedlikehold anbefales.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler foringer til dør mellom gang og stue.
Det er stedvise gliper/sprekker i laminatgulv og vegger.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tett tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert forekomst av museavføring (muselort) flere steder i boligen, herunder på loft, i rørfordelerskap og i skap til kjøkkenventilator.

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

Det er avvik:

Det mangler tettemuffer/tetting rundt gjennomføringer i bunn av rørfordelerskap.

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

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Kombinasjon av flatt terreng mot øst, manglende bortledning av takvann og manglende fuktsperre på grunn i krypkjeller gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall og flatt terreng inn mot grunnmur mot øst, og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bruk av feil materiale i våtsoner som tapetserte plater, og vindu er utført i treverk. Dette er ikke materialer som er egnet i våtsoner, og tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon fra krypkjeller under bad er det registrert fuktmerker/misfarging i asfaltplate. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt i hva som regnes som tørt treverk i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet.

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjæremarker og noe slitasje i benkeplaten. Takessplate inntil ventilasjonskanal er fuktskadet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Brannslukningsapparatene er over 10 år gamle.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasser på 84.5 cm er under dagens krav på 1,0 m. Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm. Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2002

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel fra byggeår.
Utvendig vedskjul er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, og det er synlige tegn til lekkasje rundt luftehatten. Det er ukjent om lekkasjen skyldes luftehattbeslag eller taktekingen.

Taktekking med asfaltpapp over vedskjul har skader og er stedvis enkelt lappet. Det er også manglende tilfredsstillende oppkant/beslag mot vegg.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

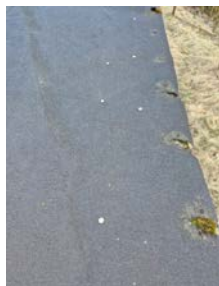
- Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasje rundt luftehatt, og nødvendige utbedringer må utføres på luftehattbeslag og/eller takteking. Det er påvist vanninntrenging, og forholdet kan medføre videre skader på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.

Forholdene gir økt risiko for fuktinntrenging i vedskjul, men med tanke på enkel konstruksjon, vurderes konsekvens som begrenset. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokal utbedring av lekkasje rundt luftehatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i tekking over vedskjul.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn og evt. plattform for feier bør monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, slik at feiing og tilsyn kan utføres uten fare for personskade eller manglende vedlikehold.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå opphopning av vann ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Mangler stigetrinn.



Mangler bortledning av takvann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull.

Det er lufting gjennom gesimsen og toppen av gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt luftehatt over kjøkken er det registrert misfarging og målt høye fuktverdier.

Det er registrert aktivitet av mus i isolasjon på loft. Isolasjon rundt rør er stedvis skadet/gnagd bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre området rundt luftehatten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skade på takkonstruksjonen.

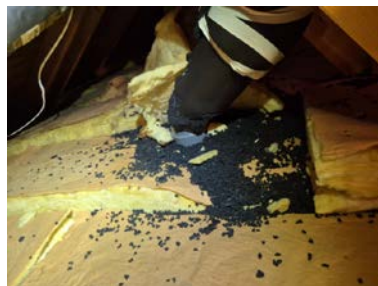
Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Tilstandsrapport



Målt høye fuktverdier på loft.



Isolasjon er skadet/gnagd bort.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse på 21 m² med utgang fra stue og videre ned til terrasse på 9 m². Terrassebordene og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk.

Platting på 7 m² til inngangsparti i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er fundamentert med impregnerte trestolper direkte i terreng.

Platting ved inngangspartiet har noen slitte/skadede bord, og det er værslitte terrassebord på den lille terrassen.

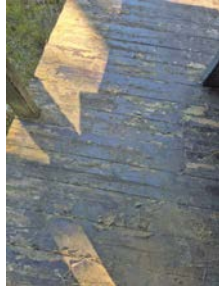
Det er registrert noe alge-/begroing på terrassebord og rekkverk. Rengjøring og normalt vedlikehold anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når trestolper er ført ned i terreng, øker fuktbelastningen og levetiden reduseres. Hyppigere vedlikehold må påregnes enn om stolpene var satt på støpte fundamenter, for å unngå råteskader og redusert bæreevne. Slitte og skadede terrassebord bør skiftes/vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverk.

Tilstandsrapport



Slitte terrassebord.



Slitt platting.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Uvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i nederste trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nederste trappetrinnet må skiftes ut for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i nederste trappetrinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.
Vegger har malte plater.
Tak har malte takessplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler foringer til dør mellom gang og stue.

Det er stedvise gliper/sprekker i laminatgulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing bør påregnes.



Mangler foringer.



Gliper gulv.



Gliper hjørne.



Sprekker vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert på soverom 1 og stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Målt fra 5,4 cm til 6,7 cm under spisebord i stue.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2022. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Lufteventiler i vegger. Tilkomst via luke i vegg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tettet tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fuktsperre kan gi økt fuktbelastning i krypkjeller med risiko for fuktpåvirkning på konstruksjoner. Det anbefales å etablere plast på grunnen for å redusere fuktavgivelse fra bakken.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer i krypkjelleren for å hindre kaldtrekk og redusere risikoen for at mus og andre skadedyr finner vei inn i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til varmetap og potensielle skader forårsaket av skadedyr.



Mangler fuktsperre mot grunn.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Dør mellom gang og stue er malt og har glassfelt. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Aktivitet fra gnagere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forekomst av museavføring (muselort) flere steder i boligen, herunder på loft, i rørfordelerskap og i skap til kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er synlig musefelle i krypkjeller. Det anbefales ytterligere tiltak for å hindre videre tilgang for skadedyr, herunder tetting av åpninger og eventuelt kontakt med skadedyrfirma. Forekomst av gnagere kan medføre skade på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte tapetserte plater på vegg og malte takesplater i himling.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

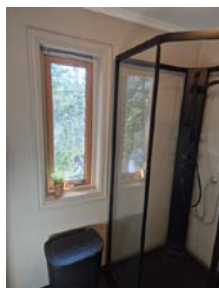
Det er bruk av feil materiale i våtsoner som tapetserte plater, og vindu er utført i treverk. Dette er ikke materialer som er egnet i våtsoner, og tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannbelastning på veggene og vindu. Videre bruk forutsetter at dusjkabinettet benyttes.

Økt risiko for fuktskader dersom vegger og vindu eksponeres for fritt vann. Oppgradering bør påregnes ved fremtidig rehabilitering.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene er opplyst defekte. Det er målt 3 mm motfall fra sluk ved vaskemaskin til dørterskel. Det er også registrert lokale motfall mot vegg mellom toalett og dusjkabinett.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

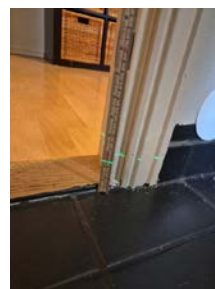
- Tiltak:

Varmekablene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort. Motfall mot dør og vegg må rettes opp slik at vann ledes mot sluk, for å unngå risiko for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt motfall mot dør.



Målt motfall mot dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggtknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malte tapetserte plater ikke tilfredsstillende i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Badet fungerer med avviket med forsiktig/varsom bruk ved håndvask og avhenger av videre bruk av lukket dusjkabinett.

Oppgradering må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokale utbedringer i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert avtrekksvifte i himling og tilluft via spalte under dør.
Avtrekket er ikke funksjonstestet da det er fuktstyrt og ikke aktivt ved befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.
Det er inspisert under badet fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon fra krypkjeller under bad er det registrert fuktmerker/misfarging i asfaltplate. Det ble målt fuktverdier i øvre sjikt i hva som regnes som tørt treverk i tilgjengelig treverk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet tyder på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning fra våtrommet. Årsak er ikke nærmere avklart. Videre utvikling bør følges med på, og nærmere undersøkelser må påregnes ved mistanke om lekkasje eller økende fuktpåvirkning.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Målt vektprosent på 15,8 % i treverk under bad.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er laminatgulv, malte plater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjæremerker og noe slitasje i benkeplaten. Takessplate inntil ventilasjonskanal er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Skadde takessplater bør skiftes ut da de har synlig misfarget bakside fra loft og har økt risiko for muggdannelser.



Skjæremerker i benkeplaten.



Fuktskadet takessplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av noe kobber, og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer/tetting rundt gjennomføringer i bunn av rørfordelerskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Manglende tetting kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut av skapet, samt gi åpninger for skadedyr. Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsentililer i vegg på soverom 2.

1 TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra ukjent dato.

Termostatstyrte varmekabler på bad som er defekte.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert på bad.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og jordfeilbryter/varsler i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Nyanlegg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet ledninger på loft som ikke er tilstrekkelig festet, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i gang.



Ledninger på loft som ikke er tilstrekkelig festet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjon av flatt terreng mot øst, manglende bortledning av takvann og manglende fuktsperre på grunn i krypkjeller gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fukt i krypkjeller og mot konstruksjon. Det anbefales å etablere fall bort fra bygget, føre takvann bort fra grunnmur og legge fuktsperre på grunn i krypkjeller. Oppfølging bør påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger på en høyde med svakt hellende terreng bort mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall og flatt terreng inn mot grunnmur mot øst, og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Tilnærmet flatt terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) tilkoblet privat felles brønn for flere hytter (ca. 7 enheter).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en kontroll av brønnvannet, eventuelt innhente dokumentasjon om det er utført kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvaliteten, noe som kan innebære helseisiko ved bruk av vannet.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har avløpsløsning med tett tank i glassfiber fra byggeår, med nivåvarsling.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukningsapparatene er over 10 år gamle.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasser på 84.5 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Brannslukningsapparatene bør kontrolleres eller byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Gamle apparater kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for manglende brannslukking og fare for person- og materielle skader.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

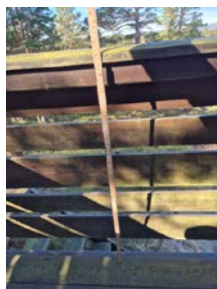
Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Radonkart.



Mangler rekkverk.



For lavt rekkverk.



For store åpninger i rekkverk.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	90			90	
Krypkjeller					
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, sovealkove, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 9,6 m²
Sovealkove: 6,5 m²
Soverom 1: 11 m²
Soverom 2: 8,9 m²
Bad/vaskerom: 5,9 m²
Stue: 33,7 m²
Kjøkken: 10,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn soverom med dør inn der det i dag er sovealkove.

Tegnet inn bod mellom soverom 2 og stue. I dagens bruk er soverommene utvidet i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Endret bruk fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) kan være søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Pipehatten ble skiftet i 2022 etter lekkasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	591	14		0	1064.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kringlevannsveien 9

Hjemmelshaver

Imperium Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

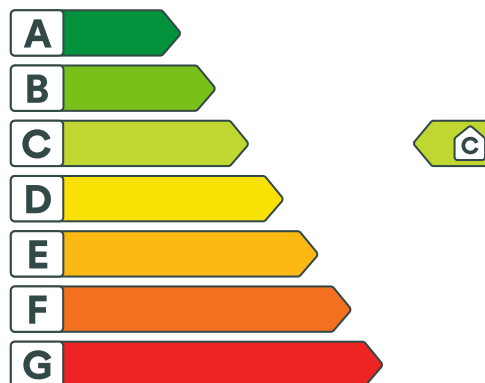
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279278
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19437280
Gårdsnummer 591	Bruksnummer 14
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 147 kWh



Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henning Andersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kringlevannsveien 9

3175 Ramnes

3905-591/14/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Varmekabel defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vært lekkasje ved pipen, den er utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Re kobber og blikk

Beskrivelse av arbeidet: Byttet pipehatt,

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har vært mus i fellene på utsiden av boligen. Har fanget 2 mus inne i boligen i vårt eie. Tror dem har kommet inn når døren har vært åpen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller og musegift som tiltak.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Egen brønn til hytte feltet

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr
3905 - Tønsberg kommune 591 14 0 0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	19437280	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	100	100

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6580545.05 Øst: 568004.25 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder

Oppvarming

Elektrisitet
Biobrensel

Elektrisk
Annen oppvarming

Bygningsstatushistorikk

Dato

Registrerdato

Slettetdato

RA-Rammestillatelse

16.01.2001

29.01.2001

IG-Igangsettingstillatelse

12.06.2001

12.06.2001

TB-Tatt i bruk

13.08.2004

13.08.2004

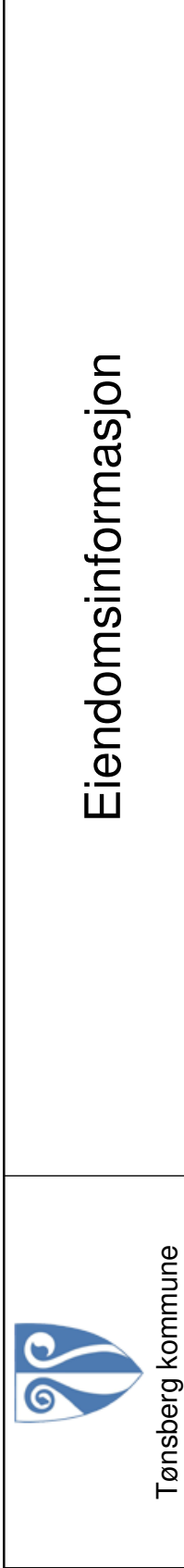
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	Kringlevannsvæien 9	591	14	0	0

Etasje	Etasjeplan	Hovedetasje	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1		0	0	0	0	0	100	100

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 3/01

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



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkode
3905 - Tønsberg kommune	591	14	0	0	Grunneiendom		Ja	1064,7	1065,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.09.2000	Nei	Nei	Nei			Nord: 6580548.46 Øst: 567997.23 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			591/14	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			591/14	0
Kartforretning	23.10.2002		J 3/97	Mottaker	591/14	1065.6
Omnummerering	26.01.2002				591/14	0
Kart- og delingsforretning	07.09.2000			Avgiver	591/1	-1000
				Mottaker	591/14	1000

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
19437280	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	100	100

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kringlevannsvæien	9			Nord: 6580561 Øst: 567995 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1607-Vestre Jørpefjonn SKOLEKRETS 16-Rammes Kirkesokn 3-Rammes Stemmekrets 12-Revetal Postnummerområde 3175-RAMNES

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 42/02 J-Journalnummer: 20/00

KULTURMINNER

18.03.2026 13:05:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkeløingsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	--------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkeløingsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
------------------	----------------	-----------------	-----------	--------------------	------------------------------	--------

TEIGER	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
1064,7	Nord: 6580548,46016542 Øst: 567997,22999547 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	591	14	0	0	Kringlevannsveien 9, 3175 RAMNES

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1064.73m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3905 B20_0022	Gislerød (26.6.1988)
---------------	----------------------

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tønsberg
kommune

Kommuneplan

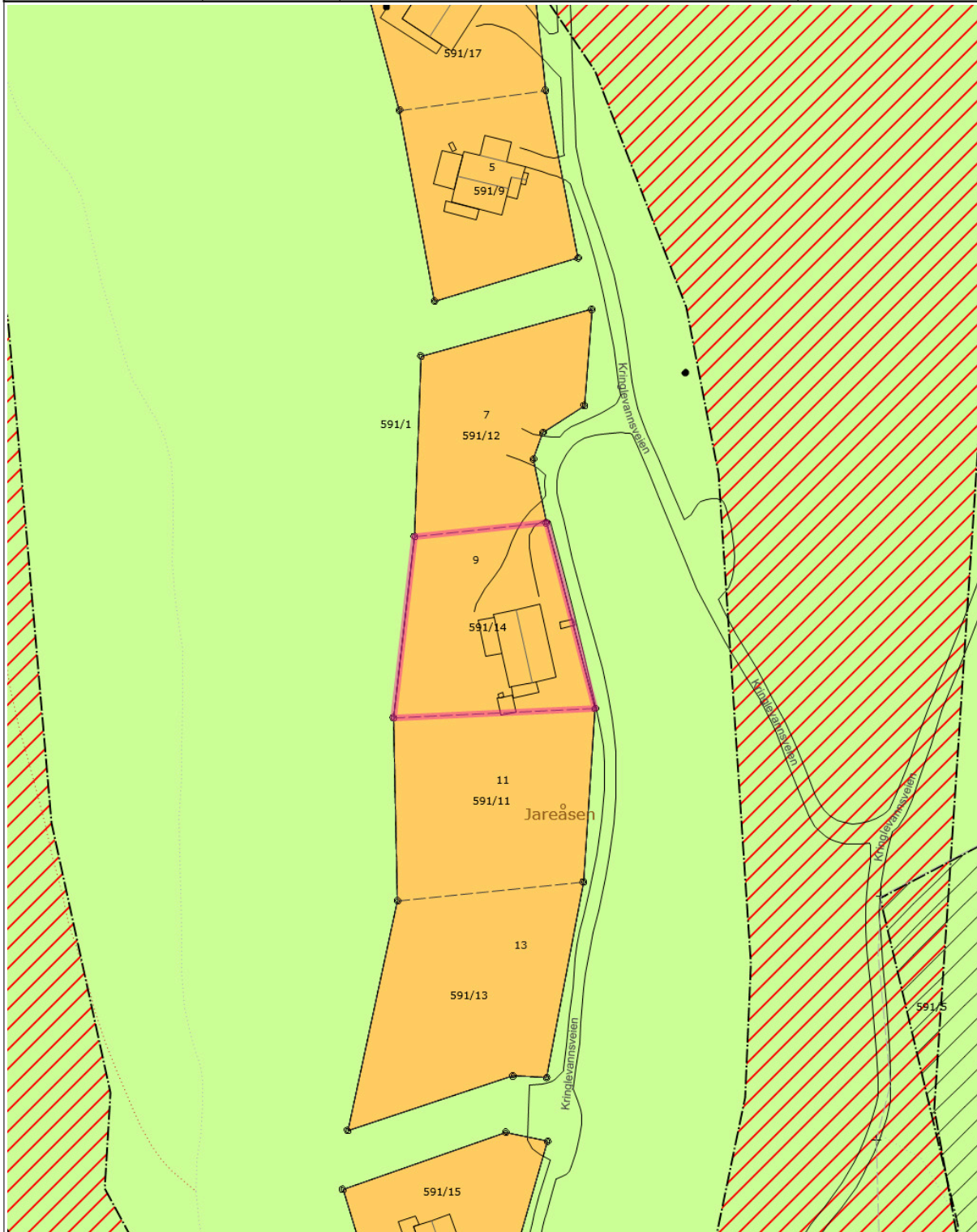
Eiendom: Gnr: 591 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kringlevannsveien 9
3175 RAMNES




























Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Terrengform
	Mast		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Hensyn friluftsliv		Bevaring naturmiljø
	Ras- og skredfare		Fritidsbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Høydekurve



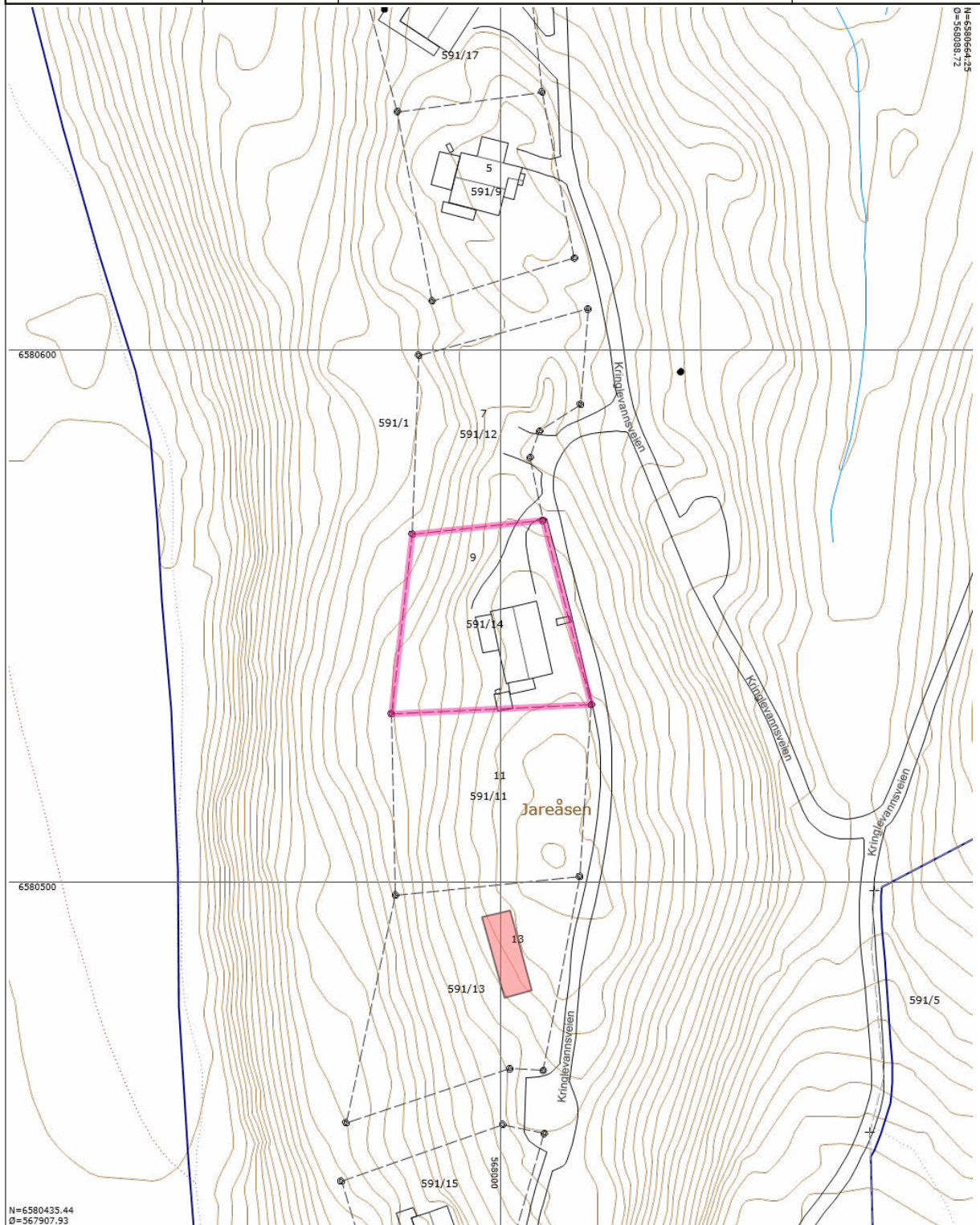
Tønsberg
kommune

Bebyggelsesplaner





















Eiendom:	Gnr: 591	Bnr: 14	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kringlevannsveien 9 3175 RAMNES			
Annen info:	Gislerød			





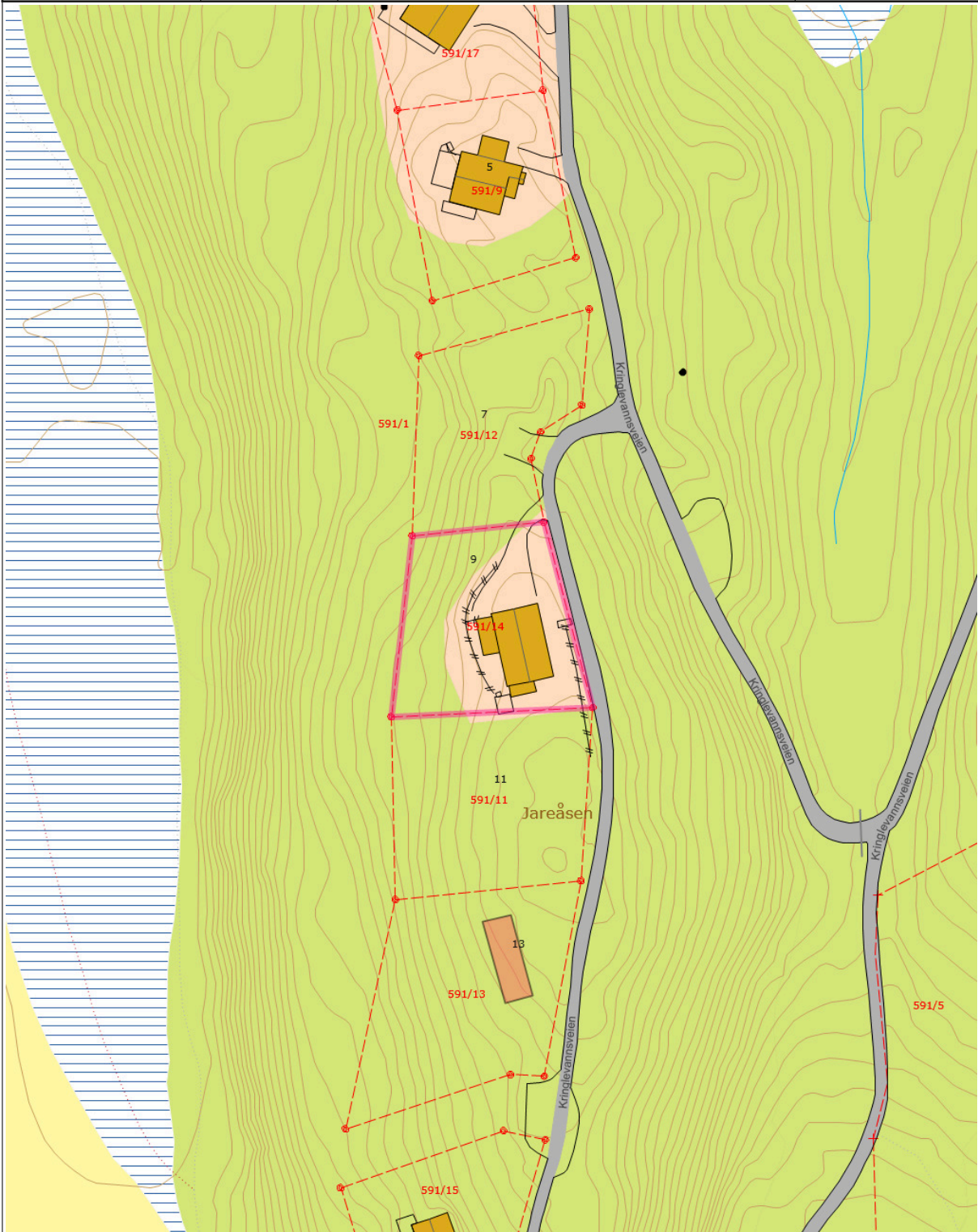
Målestokk
1:1000































Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.
 Terrengform	 Mast	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Sti	Husnummer	Privatveg gatenavn .
 Kanal og grøft	 Høydekurve	

 Tønsberg kommune	Vegadkomst				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 591	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Kringlevannsveien 9 3175 RAMNES				
	Adkomst:	Fra privat vei				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Terrengform	 Mast
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Fritidsbolig	 Annet gjerde
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	 Sti
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Teiggrense
Husnummer	Privatveg gatenavn .	 Veg
 Kanal og grøft	 Høydekurve	 Bebygd område
 Myr	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		



Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	591	14	0	0

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

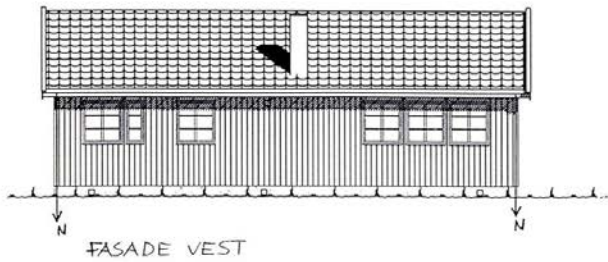
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

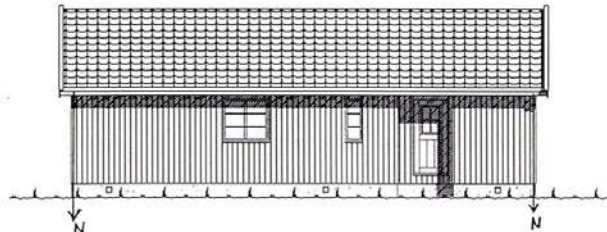
Det tas forbehold om feil og mangler.



FASADE VEST



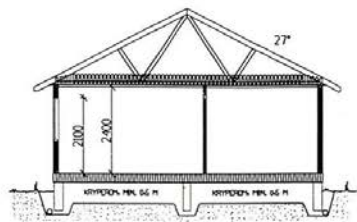
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD



	BRÅ	BRÅG	BRÅ	BRÅ-K
Hovedplan	89,67	1,0	89,67	89,67
SUM 1 m ²	89,67		89,67	89,67



OST NR / 271719
5911400020016 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

B	25.01.01	FORHINKET HUSET 1/2 M
A	14.12.00	PASATT SPROSSER, FLYTTET PIPE, RINGHUR
REV.	DATE	REVIDERENGEN GJELDER
		SIGN.

o.k. 20/3.01.2001

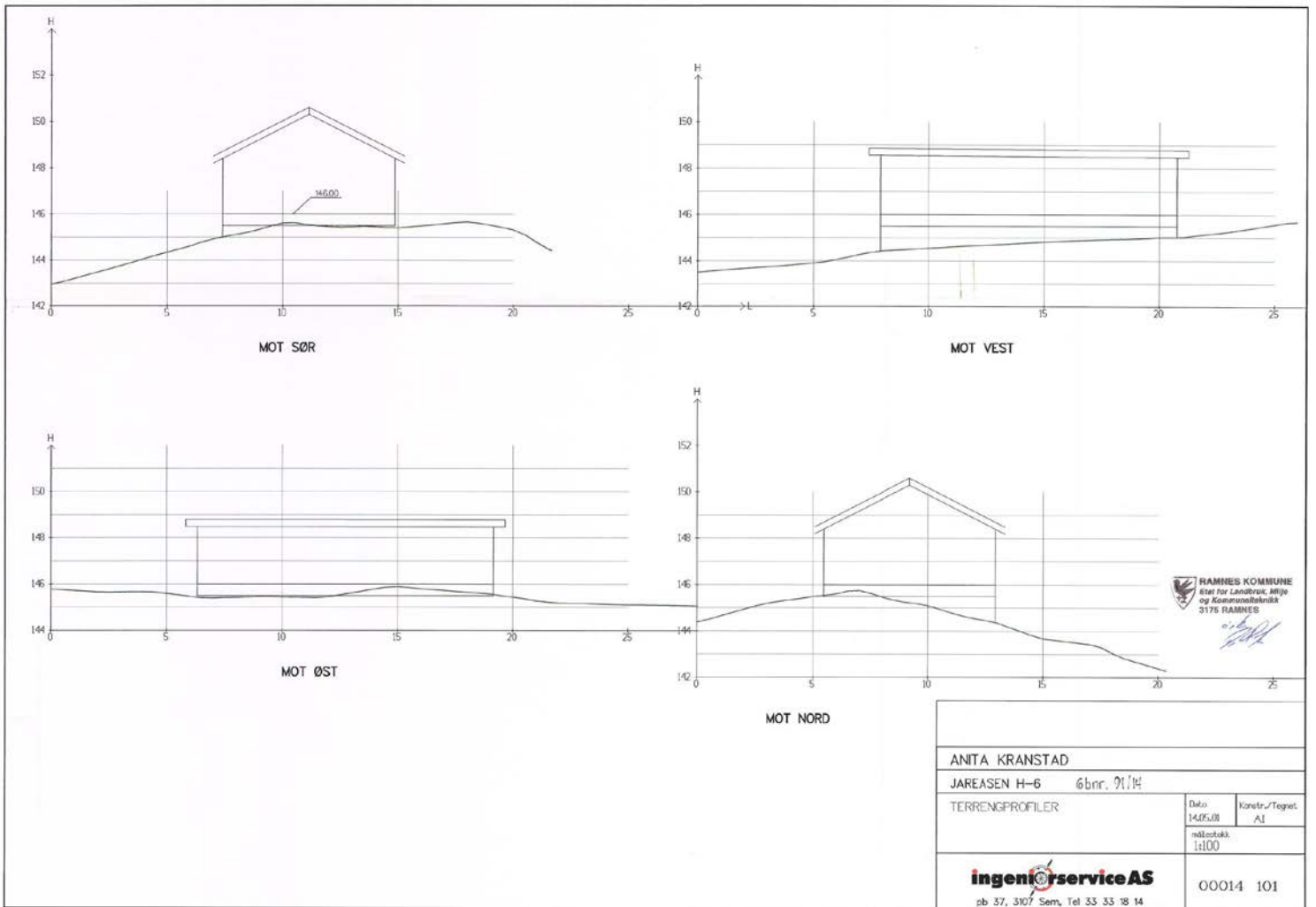
RAMNES KOMMUNE
Etat for Landbruk, Miljø
og Kommuneplan
3175 RAMNES
B.L.

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

INNHOOLD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: ANITA KRANSTAD
FASADER/SNITT	DATO: 15.01.99	BYGGEPLASS: JAREASEN 3175 RAMNES
	SIGN: B.L.	KOMMUNE: RAMNES
	TEGNAR: 502	G.NR.: 31 BR.NR.: 14

TYPE:
FRTIDSBOLIG HORTEN
PROSJEKT NR : 80051

HORTEN-HUS
2634 FAVANG - TLF. 01 26 43 00



Nabolagsprofil

Kringlevannsveien 9

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 45 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min	🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	23 min 18.5 km	🚗
🚆 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	25 min 23 km	🚗
🚆 Ramnes Tingvoll Linje 121	6 min 4.5 km	🚗

Avstand til byer

Tønsberg	25 min	🚗
Skien	1 t 4 min	🚗
Oslo	1 t 14 min	🚗

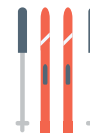
Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Revetal	10 min	🚗
🚗 Recharge Re-torvet	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 277 m
- 183 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Høgåsbakken Alpinsenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

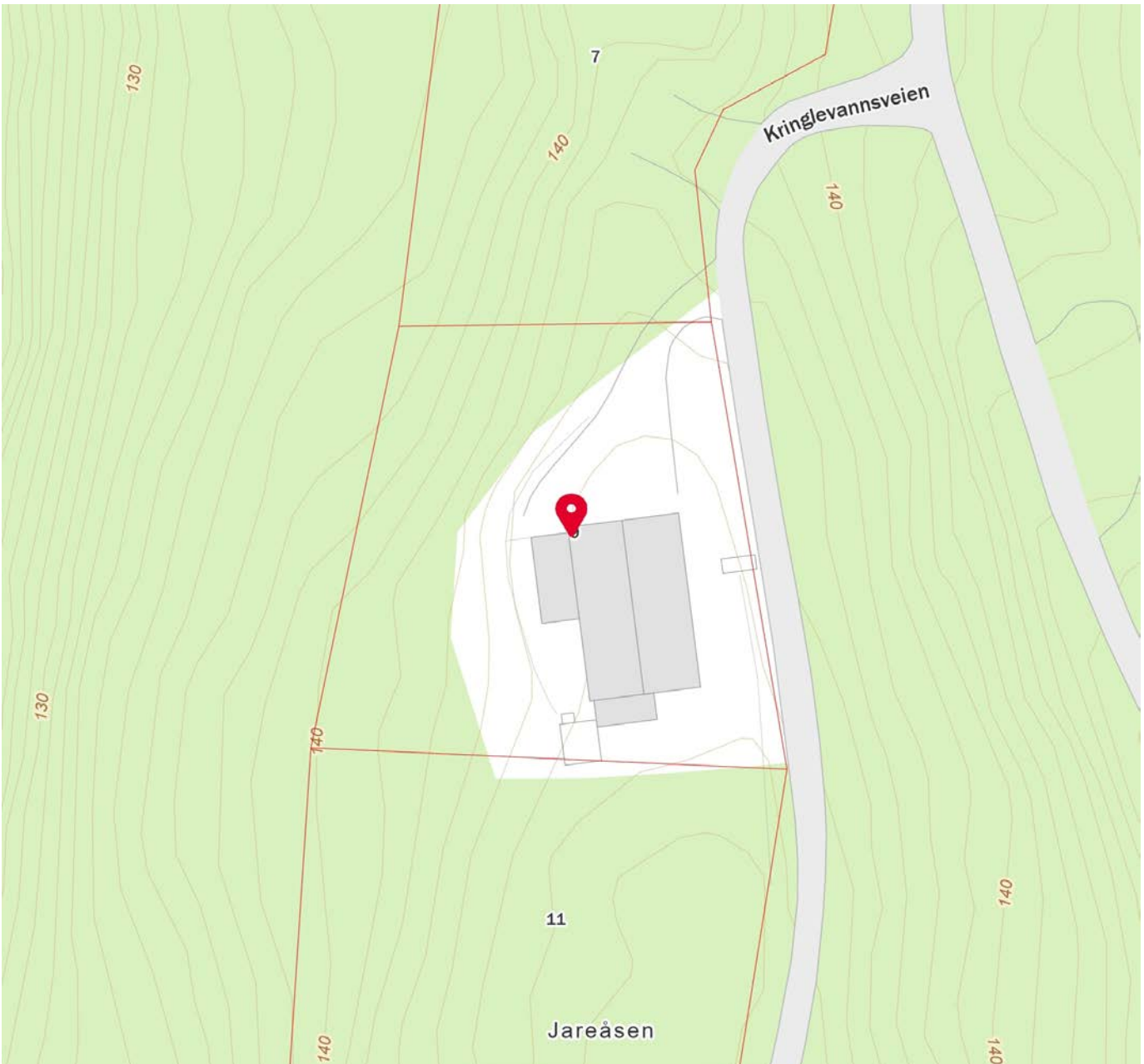
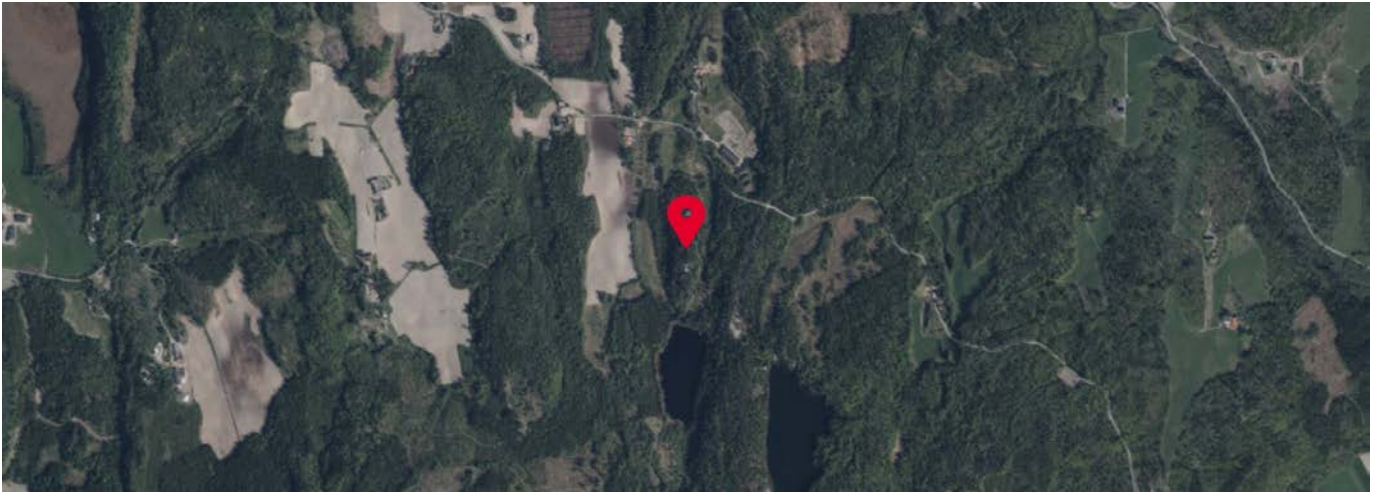
Tønsberg Golfklubb	11 min	🚗
Grorud Gård Ridesenter	17 min	🚗
Jarlsberg Luftsportssenter	17 min	🚗
Jarlsberg Travbane	20 min	🚗

Sport

⚽ Jahresletta Fotball grass Fotball	8 min	🚗	5.5 km
⚽ Ramnes skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	🚗	5.6 km
🏊 Revetal Treningssenter	12 min	🚗	
🏊 Sporty24 Sem	18 min	🚗	

Dagligvare

Meny Revetal PostNord	12 min	🚗	8 km
Rema 1000 Revetal PostNord	12 min	🚗	8 km



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kringlevannsveien 9
3175 RAMNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 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 viderefordlet 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