



aktiv.

Vestbygdveien 141, 3175 RAMNES

**Idyllisk eiendom på stor tomt.
Bolig med oppgraderingsbehov,
men nytt bad fra 2020. Solrikt, flott
hage, garasje/skjul.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Jan Rustad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 231/310 kvm
Tomtstr.: 4200 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 604, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1312250058

Idyllisk eiendom på stor tomt. Bolig med oppgraderingsbehov, men nytt bad fra 2020.

Landlig og sjarmerende enebolig med småbruksfølelse. Flott beliggenhet innerst mot skogen i rolige omgivelser. Boligen har stor stue med god plass til både sofagruppe og spisestue, og utgang til delvis overbygget veranda. Kjøkkenet har nostalgisk preg med spiseplass ved vindu. Nyere bad fra 2020, samt garderoberom og bod i hovedetasjen.

I 2. etasje finnes flere soverom (noen med gjennomgang). Etasjen har eldre bad.

Kjelleren har vaskerom, god lagringsplass og innredet rom.

Stor oppkjørsel, dobbel garasje, skjul og hundegård i bakkant. Tomten er solrik og frodig, med frukttrær, bærbusker og grønnsaksbed – et lite hageparadis med potensial for mer dyrking. Her bor du i grønne omgivelser med rom for både mennesker og dyr.

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	90
Energiattest	95
Nabolagsprofil	102
Oversiktskar V/A	104
Brev Jordskifteretten ang grenser	106
Utkast ny tomtegrense	109
kommuneplankart	117
Vegadkomst kart	119
Varsel om tilkobling avløp	121
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 310 m²

TBA: 26 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Gang/bod, Kjølerom, Bod 2, Soverom, Bod 3

1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, Bad/vaskerom, Bod 1, Bod 2, Kjøkken, Stue, Gang m/trapp, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, Bad, Loftstue, Kott, Bibliotek, Soverom, Kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Garasje/boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 79 m² Bod 1, Bod 2, Garasje 1, Garasje 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Gang: 5,3 m²

Bad/vaskerom: 5,9 m²

Bod 1: 3,2 m²
Bod 2: 3,6 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Stue: 42,8 m²
Trappegang: 12,1 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,6 m²
Bad: 3,4 m²
Loftstue: 19 m²
Kott: 3,8 m²
Bibliotek: 5,1 m²
Soverom: 17 m²
Kontor: 4,3 m²
Kott: For lav takhøyde for målbart areal. Gulvareal på 4,8 m²
Trapp: For lav takhøyde for målbart areal. Gulvareal på 2,8 m²

Areal kjeller.
Gang/bod: 21,4 m²
Kjølerom: 2,2 m²
Bod 2: 20 m²
Soverom: 15,3 m²
Bod 3: 7,6 m²
Takhøyde i kjeller 1,98 - 2,07 meter.

Enebolig:
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Lovlighet
Det er kun fremvist tegninger av fasader mot vest, sør og øst, samt plantegninger for 1. etg.
Det er tegnet inn vindfang og toalettrom der det i dag er bad. Dette badet ble også utvidet/tilbygget ca. 2 m² mot sør i 2020.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Soverom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold da det ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate eller takhøyde (1,98 m).
Takhøyde i boligdel er ned mot 2,17 m i gang.

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

Tegninger datert 1987 stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4200 m²

Tomtebeskrivelse

Jordskifteretten har nylig hatt grenseoppgang for eiendommen da tomtengrensene er inntegnet feil. Vedlagt i salgsoppgaven ligger nytt tomtekart og brev fra jordskifteretten med forslag til vedtak. Registrert tomteareal i GAB er pt. 2648,60, mens oppgitt areal av eier ifm jordskiftesaken er ca 4200 kvm. Kjøper må påregne at noe avvik kan forekomme når tomten er endelig oppmålt.

Beliggenhet

Velkommen til Vestbygdveien 141 – en eiendom med landlig og idyllisk beliggenhet i vakre Ramnes, midt i hjertet av Tønsberg kommune. Her bor du i et rolig og trivelig område omgitt av åkrer, skogholt og landlig idyll, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter.

Ramnes er kjent for sitt frodige kulturlandskap, trygge bomiljø og gode oppvekstforhold, og eiendommen ligger i et lite trafikkert område med gode solforhold og vidstrakt utsyn over grønne omgivelser. Her får du fred og ro i hverdagen, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger.

Det er kort vei til Revetal sentrum, kun ca. 10 minutters kjøring unna, hvor du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker, kjøpesenter, kaféer, apotek, treningssenter og andre servicetilbud. Revetal har også både barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt flere barnehager.

For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark, med både lysløyper og turstier i umiddelbar nærhet. Om sommeren er det kort vei til fine badeplasser og fiskemuligheter i nærliggende vann og elver.

Det er også enkel adkomst til større byer i regionen. Med ca. 20–25 minutter med bil til Tønsberg sentrum og ca. 30–35 minutter til Horten og Holmestrand, ligger alt til rette for et balansert liv med både landlig ro og urbane impulser innen rekkevidde. Gode bussforbindelser og nærhet til E18 gjør pendling enkelt og effektivt.

Vestbygdveien 141 er med andre ord et ypperlig sted for deg som ønsker en fredelig og barnevennlig tilværelse i landlige omgivelser, uten å gi slipp på nærheten til skole, handel og servicetilbud.

Velkommen til en eiendom med rom for både familieliv, hobbyer og naturopplevelser – her kan du skape ditt eget pusterom!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vivestad barnehage (1-5 år) ca. 1.1 km

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 8.8 km

Fon barnehage (1-5 år) ca. 10 km

Skoler

Kirkevoll skole (1-7 kl.) ca. 14.8 km

Ramnes skole (1-7 kl.) ca. 18.9 km

Røråstoppen skole (1-7 kl.) ca. 18.1 km

Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 17.4 km

Re videregående skole ca. 18 km

Holmestrand videregående skole ca. 19.4 km

Skolekrets

Ramnes

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Hovet (Linje 124) ca. 0.1 km

Tog: Holmestrand stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 21.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 32 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 38 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer med kjeller, opprinnelig oppført i 1947 og tilbygget i 1985. På eiendommen står også et

frittliggende garasjebygg, opprinnelig oppført rundt 1955 og tilbygget i 1987. Det er

gjennomført flere oppgraderinger, blant annet i 2016, da det ble lagt ny takteking og montert nye takrenner og nedløp. Enkelte vinduer ble også skiftet i samme periode. Badet i 1. etasje ble etablert i 2020 med nye vinduer samme år. I tillegg er vinduet i loftstue skiftet i 2023, verandadør fra 2010 og hovedytterdør fra 2020. Varmtvannsbereder er skiftet i 2018. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2016. Arbeider utført av fagfirma. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål fra 2016. Arbeider utført av fagfirma. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur består av Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ble sprøyteisolert med mineralull (Rockwool) på 1990- tallet. Veggene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Sørveggen ble i 1998 foret ut og etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning i 1998. Kledning på arker i 2. etasje er fra 2016, og kledning rundt inngangspartiet (boder og bad) ble skiftet i 2020. Øvrig kledning består av solide, egenproduserte bordkledning fra byggeåret. Hele den utvendige kledningen ble malt i 2025. 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 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gavlvegg mot sør, og spalteventil i vindu mot nord. Det er stedvis noe eldre fuktmerker som er fra før ny takteking. Ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 i de fleste rom i 2. etg. og loftvindu mot sør. Vinduer på bad fra 2020 og vindu i loftstue fra 2023. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 i de fleste rom i 1. etg., samtlige vinduer i kjeller, vinduene mot nord i 2. etg. og loft. Blyglass i stue mot nord. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020. Malt verandadør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010. Veranda på 23 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 92 cm. Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. 50 cm ned til grunn og det er ikke behov for rekkverk. Betongtrapp med flislagte trinn og malt rekkverk til veranda. Trapp i trykkimpregnerte materialer til inngangsparti.

INNENDIG

Gulver har laminat, lakkert tregulv og tepper. Vegger har malt strie og trepanel. Tak har malte takessplater, malte plater og malt trepanel.

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

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, med pusslag og sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med stålplater over tak. I stue er det montert peisovn med kleberstein fra år 2000, med ubrennbar plate i front. Det er i tillegg vedovner montert på soverom og loftstue i 2. etasje, begge med ubrennbare plater i front. Disse ovnene har ifølge eier ikke vært i bruk de siste 29 årene. Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat på soverom. Vegger av betong, og innforede vegger med trepanel. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper på trapp til 2. etg. Det er innvendige tredører. Malt glatt baderomsdør fra 2020.

VÅTROM

Badet i 1. etasje ble etablert i 2020, der det tidligere var toalettrom, og rommet ble samtidig utvidet noe mot sør ved et mindre tilbygg.

Arbeidene er utført av fagfirma, og fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er baderomsplater på vegg og malt mdf panel i himling. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Arbeidene er utført av fagfirma, og det er fremvist fakturadokumentasjon. Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold. Badet i 2. etg. er fra en gang rundt midten av 1980-tallet. På vegger er det våtromstapet. Malte takessplater i himling. Vinylbelegg på gulv med trinnstyrte elektriske varmekabler. Inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte i dørblad. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Det frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Kjølerom i kjeller er oppført med stål- og aluminiumsbaserte materialer, bygget etter prinsippet "rom i rommet" i henhold til preaksepterte løsninger. Løsningen skal hindre kuldebroer og fuktskader, og vurderes som teknisk forsvarlig gitt korrekt utførelse og vedlikehold.

Det er montert Thermocold kjøleaggregat på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av eldre kobberrør, og plastrør (rør i rør) til bad i 1. etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjeller. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og noe soil i kjeller. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Vannpumpe med 112 liters trykktank fra 1998, plassert i kjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023. Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og trinnstyrte varmekabler på bad i 2. etg. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 188 liter som ble montert og fast tilkoblet av elektriker i 2018. Sikringsskap er plassert på kontor i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på sand ifølge opplysninger eier. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Ifølge opplysninger fra eier er det lagt drenerør på østsiden av gårdsplass i bunn av bakke mot støttemur. Grunnmur oppført av betong med sparestein. Innvendig isolert med tresonitt. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger i svakt hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn. Nedgravd septiktank på ca. 1 m³ av betong fra rundt midten av 1980-tallet.

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

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ble sprøyteisolert med mineralull (Rockwool) på 1990-tallet. Veggene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Sørveggen ble i 1998 foret ut og etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning i 1998. Kledning på arker i 2. etasje er fra 2016, og kledning rundt inngangspartiet (boder og bad) ble skiftet i 2020.

Øvrig kledning består av solide, egenproduserte bordkledning fra byggeåret. Hele den utvendige kledningen ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mangler musesperre i hjørnekasser.

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

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

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Musesperre bør etableres for å unngå inntrenging av skadedyr. (ikke vært noe problem ifølge eier)

Takkonstruksjon/Loft

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 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gavlvegg mot sør, og spalteventil i vindu mot nord. Det er stedvis noe eldre fuktmerker som er fra før ny takteking. Ingen unormal fukt å måle ved befarung.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 i de fleste rom i 1. etg., samtlig vinduer i kjeller, vinduene mot nord i 2. etg. og loft.

Blyglass i stue mot nord. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og vanskelig å åpne/lukke. Sprekk i glass i trappegang. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer fra 1986 nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 23 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 92 cm.

Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. 50 cm ned til grunn og det er ikke behov for rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg i gang mot toalett mangler overflatebehandling. Det er stedvise sprekker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 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: 15 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i 2. etg.

Øvrige målte rom hadde mindre avvik.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre 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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

"usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat på soverom.

Vegger av betong, og innforede vegger med trepanel.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 23,1 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper på trapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på 87 cm er under dagens krav på 90 cm

Kjellertrapp har åpninger i rekkverk på 12 cm, åpninger i trinn på 15 cm og mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i trinn/rekkverk opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Det er innvendige tredører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører går tregt og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på

innvendige dører.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt mdf panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Det frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår i helt grei stand sett i lys av alder, med enkelte bruksmerker/ slitasje. Løsningen har lavere funksjonell standard enn dagens kjøkken og har passert normal brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunnlag av alder, funksjonalitet og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke registrert noen store skader, men alder på kjøkkenet er 78 år. Tiltak må vurderes av kjøper.

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av eldre kobberrør, og plastrør (rør i rør) til bad i 1. etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjeller.

Stoppekran plassert i kjeller.

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 påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vurdering av kobberrør er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberrør er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og noe soil i kjeller. Stakeluker i kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 112 liters trykktank fra 1998, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Ifølge opplysninger fra eier er det lagt drenerør på østsiden av gårds plass i bunn av bakke mot støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det ble påvist synlig saltutslag i kjeller og høye fuktverdier i innforet vegg.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning 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

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Septiktank

Nedgravd septiktank på ca. 1 m³ av betong fra rundt midten av 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning for avløpsvann i løpet av de neste

årene.

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, med pusslag og sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med stålplater over tak.

I stue er det montert peisovn med kleberstein fra år 2000, med ubrennbar plate i front.

Det er i tillegg vedovn montert på soverom og loftstue i 2.

etasje, begge med ubrennbare plater i front. Disse ovnene har ifølge eier ikke vært i bruk de siste 29 årene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Avvik fra tilsyn – feiervesenet 21.02.2022.

Ved tilsyn er følgende avvik dokumentert av brann- og feiervesenet, i henhold til forskrift om brannforebygging § 6:

Soverom – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos):

Ildstedet er feil montert, med for kort avstand til brannmurslist (skal være min. 30 cm).

Ildstedet er utett i plateskjøter, noe som krever vedlikehold og kontroll.

Loftstue – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos):

Den ubrennbare platen foran ildstedet er for kort, og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til oppstillingsvilkår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Følgende avvik fra feier må utbedres og det må gis skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra en gang rundt midten av 1980-tallet. På vegger er det våtromstapet. Malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv med trinnstyrte elektriske varmekabler. Inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte i dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert på kontor i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Det er kun fremvist samsvarserklæring på fast tilkobling av varmtvannsbereder i 2018. Ny innmat i sikringsskap rundt 2010 ifølge eier. Ingen dokumentasjon fremvist.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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 kabelinnføringer til sikringsskap er ikke tette, bruk av skjøteledning til kjølerom, alder på anlegg/installasjoner, 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..
Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.06.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Nytt bad i 1.etasje 2020. Arbeid utført av Byggmester Geir Andre Gjerstad og underentreprenører

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Alt vvs-arbeid i nytt bad; Sandefjord Rørleggerservice

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

Ja, kun av faglært

Har kopi av fakturaene. Arbeid utført av Alt vvs-arbeid i nytt bad; Sandefjord Rørleggerservice

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

Ja, kun av faglært

BS Elektro i nytt bad, Set Elektro ifm montasje ny VV-bereder. Arbeid utført av BS Elektro og Set Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Kontroll av hele el-anlegget ca 6 år siden, ingen merknader.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ifm takarbeidet i 2016, byttet kledning og vinduer i begge oppløft. Bygde tilbygg til verandaen i ca 2000, egeninnsats.

Nytt tak mm 2016, Byggmester G A Gjerstad

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Bygde gjesterom/lager i kjelleren 1996

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Fått varsel om at kloakkanlegget ikke lenger godkjennes. Endelig vedtak/pålegg om utbedring foreligger ikke, men i varselet ordlegges at nytt kloakkanlegg blir krevd.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja, Har ikke sett ferdigattest på bygningene.

Innhold

Boligen går over 2 plan med kjeller.

1. etasje består av Gang, Bad/vaskerom, Bod 1, Bod 2, Kjøkken, Stue, Gang m/trapp, Trapperom

2. etasje består av Gang, Bad, Loftstue, Kott, Bibliotek, Soverom, Kontor

Kjeller består av Gang/bod, Kjølerom, Bod 2, Soverom, Bod 3

Garasje med boder

Standard

Landlig idyll i Ramnes – romslig enebolig med stor tomt, garasje og nydelig hage!

Velkommen til Vestbygdveien 141 – en eiendom full av sjarm og muligheter! Her bor du fredelig og landlig til, på en solrik tomt som grenser mot skogen. En perfekt plass for deg som ønsker ro, god plass og et rikt hage- og friluftsliv.

Boligen

Eneboligen er jevnlig vedlikeholdt og byr på en lun og hjemmekoselig atmosfære. I hovedetasjen finner du en stor stue med god plass til både sittegruppe og spisestue – herfra har du utgang til en delvis overbygget veranda med fin utsikt mot hagen. Kjøkkenet har eldre innredning som oser av nostalgi og varme. Her er det god plass til spisebord ved vinduet, hvor du kan nyte morgenkaffen med utsikt over egen hage.

Videre finner du et nyoppusset bad fra 2020 (pusset opp av fagfolk), et praktisk garderoberom samt en bod med ekstra oppbevaringsplass.

Soverom og 2. etasje

I 2. etasje finner du flere gode soverom, noen med gjennomgang – perfekt for barnefamilien, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det også et eldre bad med dusj, servant og toalett. Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes byggemeldte tegninger av denne etasjen, og rommene kan derfor ikke regnes som godkjente for varig opphold.

Kjeller og lagringsplass

Kjelleren rommer rikelig med lagringsplass, vaskerom og et innredet kjellerrom som kan benyttes som stue eller soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Tomt og uteområde

Tomten er virkelig et kapittel for seg. Her finner du en flott opparbeidet hage med både epletrær, plommer, rips, aronia og grønnsaksbed – et lite paradis for den hageglade! Det er god plass for videre dyrking og hageprosjekter. I tillegg finnes det romslig oppkjørsel, garasje og skjul for ekstra lagring – samt en hundegård som ligger diskret til på baksiden av eiendommen.

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.

Dette medfølger:

Noe materialer i låve/garasje følger med salget.

Fryser i kjeller og hvitevarer kjøkken medfølger salget.

Safen i kjelleren medfølger salget.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier har i dag Tee-Wee abonnement samt parabolantenne. Det opplyses at fiberkabel ligger til tomtegrensen ved stolpen.

Parkering

Parkering på eiendommen og i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83009450

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og trinnstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 21.02.22.

Hvor det var avvik:

- Soverom – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos): Ildstedet er feil montert, med for kort avstand til brannmurslist (skal være min. 30 cm).

Ildstedet er utett i plateskjøter, noe som krever vedlikehold og kontroll.

Løftstue – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos): Den ubrennbare platen foran ildstedet er for kort, og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til oppstillingsvilkår.

Siste feie besøk ble utført 18/10-2021.

Eier opplyser at det er påpekt at pipen i 2.etg er for nær brennbart materiale og at man ikke kan fyre i 2.etg.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 6 261

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter miljøgebyr spredt avløp og slamgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 992 430

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 969 719

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 604, bruksnummer 10 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:

3905/604/10:

09.03.1977 - Dokumentnr: 978 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1955 - Dokumentnr: 884 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:604 Bnr:6

19.05.1978 - Dokumentnr: 2069 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:604 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 263207 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0716 Gnr:304 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 589772 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:604 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1977 på garasje.

Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg på eksisterende garasje datert 22/10-1987

Det foreligger godkjente byggetegninger på tilbygg enebolig, inngangsparti datert 1984

Det foreligger godkjente byggetegninger på påbygg veranda m/overbygg datert 2001

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Privat septikkanlegg og overvann til sandfilter og videre til terreng.

Eiendommen har eget borrevann.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømme ordning.

Selger har fått varsel fra kommunen om at kloakkanlegget ikke lenger godkjennes. Det må da gjøres utskiftinger/oppgraderinger på avløpsanlegget. Avløpsanlegget som er der i dag renser ikke i henhold til miljøkrav. Det er ikke vedtatt, ennå kun kommet varsel, men i varselet ordlegges det som at nytt kloakkanlegg blir krevd. Ny kjøper må påberegne at det vil bli vedtatt, og at det vil komme utgifter til dette. Se vedlagt salgsoppgaven brev fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Ras- og skredfare .

Det eksisterer ikke noe planforslag eller igangsatt noe arbeid som vil berøre eiendommen per dags dato.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. 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, 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

Ansvarlig megler bistås av

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

15.08.2025



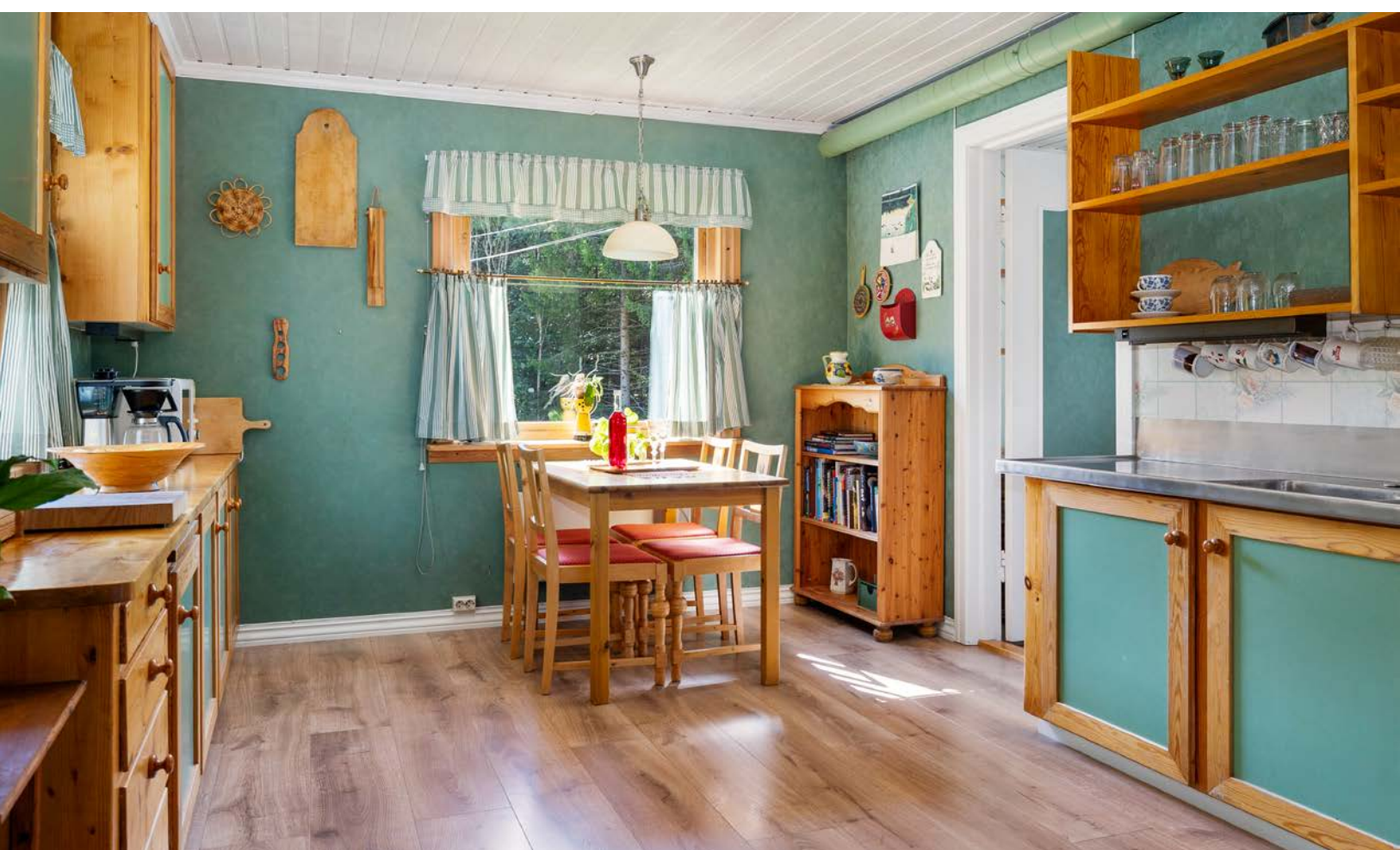


























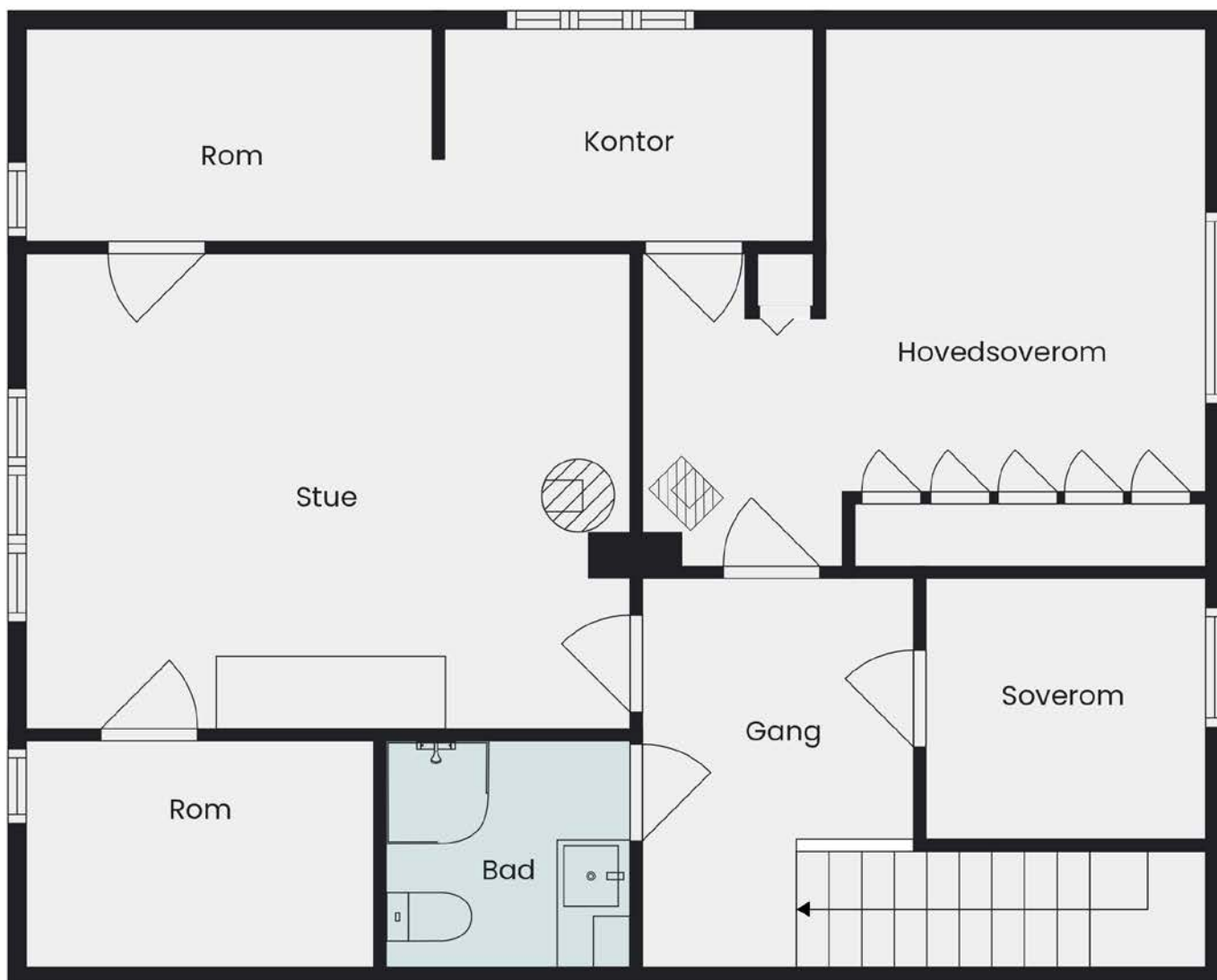
Innredning med servant, speil, gulvmontert
toalett og dusjkabinett.













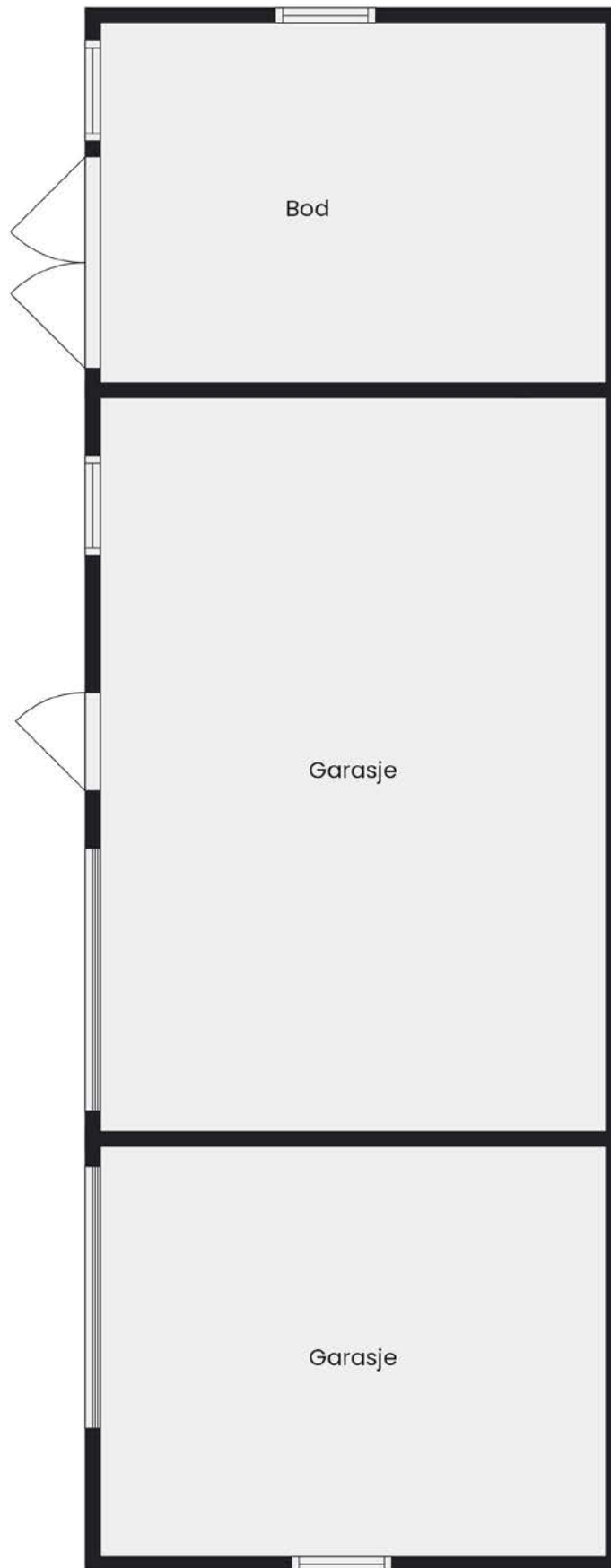
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestbygdveien 141, 3175 RAMNES



TØNSBERG kommune



gnr. 604, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21248-1613

Referansenummer: XR8436

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent 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[Takstsent AS]
for eiendoms- og byggmestere
"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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer med kjeller, opprinnelig oppført i 1947 og tilbygget i 1985. På eiendommen står også et frittliggende garasjebygg, opprinnelig oppført rundt 1955 og tilbygget i 1987.

Det er gjennomført flere oppgraderinger, blant annet i 2016, da det ble lagt ny takteking og montert nye takrenner og nedløp. Enkelte vinduer ble også skiftet i samme periode. Badet i 1. etasje ble etablert i 2020 med nye vinduer samme år. I tillegg er vinduet i loftstue skiftet i 2023, verandadør fra 2010 og hovedytterdør fra 2020. Varmtvannsbereder er skiftet i 2018.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2016. Arbeider utført av fagfirma.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål fra 2016. Arbeider utført av fagfirma.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ble sprøyteisolert med mineralull (Rockwool) på 1990-tallet. Veggene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Sørveggen ble i 1998 foret ut og etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning i 1998.
Kledning på arker i 2. etasje er fra 2016, og kledning rundt inngangspartiet (boder og bad) ble skiftet i 2020.
Øvrig kledning består av solide, egenproduserte bordkledning fra byggeåret. Hele den utvendige kledningen ble malt i 2025.
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 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gavlvegg mot sør, og spalventil i vindu mot nord.
Det er stedvis noe eldre fuktmerker som er fra før ny takteking. Ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 i de fleste rom i 2. etg. og loftvindu mot sør.
Vinduer på bad fra 2020 og vindu i loftstue fra 2023.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 i de fleste rom i 1. etg., samt alle vinduer i kjeller, vinduene mot nord i 2. etg. og loft.
Blyglass i stue mot nord.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.
Malt verandadør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.
Veranda på 23 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
Stående malt rekkverk på 92 cm.

Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
50 cm ned til grunn og det er ikke behov for rekkverk.
Betongtrapp med flislagte trinn og malt rekkverk til veranda.
Trapp i trykkipregnerte materialer til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, lakkert tregulv og tepper.
Vegger har malt strie og trepanel.
Tak har malte takessplater, malte plater og malt trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, med pusslag og sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med stålplater over tak.
I stue er det montert peisovn med kleberstein fra år 2000, med ubrennbar plate i front. Det er i tillegg vedovner montert på soverom og loftstue i 2. etasje, begge med ubrennbare plater i front. Disse ovnene har ifølge eier ikke vært i bruk de siste 29 årene.

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat på soverom.
Vegger av betong, og innforede vegger med trepanel.
Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper på trapp til 2. etg.
Det er innvendige tredører.
Malt glatt baderomsdør fra 2020.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasje ble etablert i 2020, der det tidligere var toalettrom, og rommet ble samtidig utvidet noe mot sør ved et mindre tilbygg.
Arbeidene er utført av fagfirma, og fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er baderomsplater på vegg og malt MDF panel i himling.
Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Arbeidene er utført av fagfirma, og det er fremvist fakturadokumentasjon.
Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. er fra en gang rundt midten av 1980-tallet.
På vegger er det våtromstapet. Malte takessplater i himling.
Vinylbelegg på gulv med trinnstyrte elektriske varmekabler.
Inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte i dørblad.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Det frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i kjeller er oppført med stål- og aluminiumsbaserte materialer, bygget etter prinsippet "rom i rommet" i henhold til preaksepterte løsninger. Løsningen skal hindre kuldebroer og fuktskader, og vurderes som teknisk forsvarlig gitt korrekt utførelse og vedlikehold. Det er montert Thermocold kjøleaggregat på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av eldre kobberør, og plastrør (rør i rør) til bad i 1. etg. og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i kjeller. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og noe soil i kjeller. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Vannpumpe med 112 liters trykktank fra 1998, plassert i kjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023. Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og trinnstyrte varmekabler på bad i 2. etg. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 188 liter som ble montert og fast tilkoblet av elektriker i 2018. Sikringsskap er plassert på kontor i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på sand ifølge opplysninger eier. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Ifølge opplysninger fra eier er det lagt drenerør på østsiden av gårdsplass i bunn av bakke mot støttemur. Grunnmur oppført av betong med sparestein. Innvendig isolert med tresonitt. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger i svakt hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn. Nedgravd septiktank på ca. 1 m³ av betong fra rundt midten av 1980-tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun fremvist tegninger av fasader mot vest, sør og øst, samt plantegninger for 1. etg. Det er tegnet inn vindfang og toalettrom der det i dag er bad. Dette badet ble også utvidet/tilbygget ca. 2 m² mot sør i 2020.

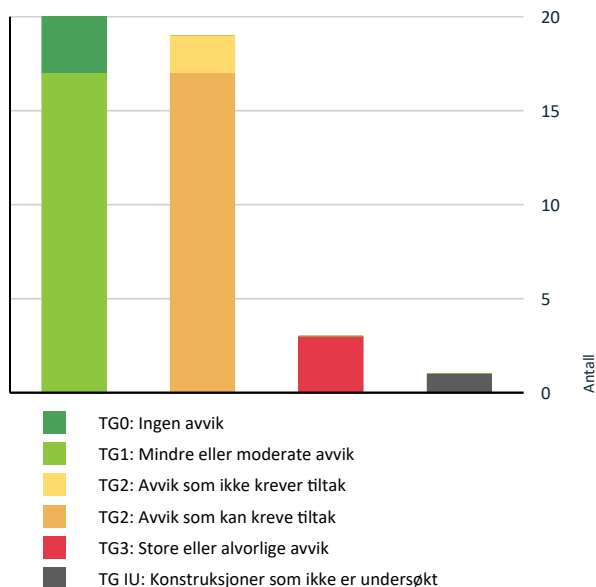
Garasje/boder

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

Tegninger datert 1987 stemmer med dagens bruk.

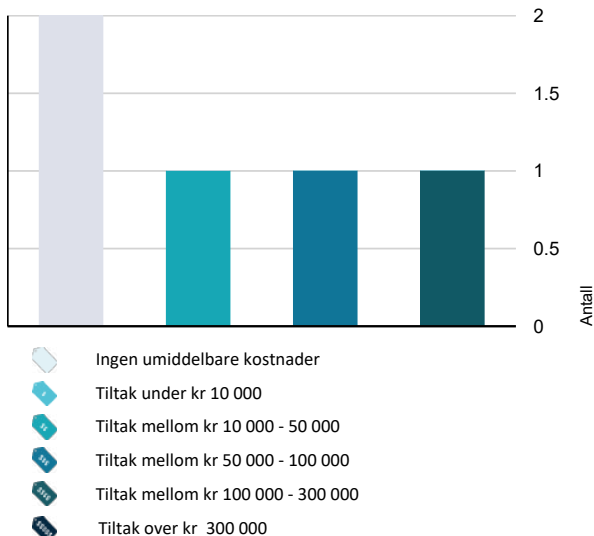
Sammendrag av boligens tilstand

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 i 28 år og 11 mnd. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg Tilbygget mot øst der det i dag er inngangsparti, boder og bad.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med dobbelkrummet betongstein fra 2016. Arbeider utført av fagfirma.

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål fra 2016. Arbeider utført av fagfirma.

Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ble sprøyteisolert med mineralull (Rockwool) på 1990-tallet. Veggene er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Sørveggen ble i 1998 foret ut og etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning i 1998.

Kledning på arker i 2. etasje er fra 2016, og kledning rundt inngangspartiet (boder og bad) ble skiftet i 2020.

Øvrig kledning består av solide, egenproduserte bordkledning fra byggeåret. Hele den utvendige kledningen ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mangler musesperre i hjørnekasser.

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

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

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt. Musesperre bør etableres for å unngå inntrenging av skadedyr. (ikke vært noe problem ifølge eier)

Tilstandsrapport



Ingen luft i nedre del.



Ingen musesperre i hjørnekasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gavlvegg mot sør, og spalteventil i vindu mot nord.

Det er stedvis noe eldre fuktmerker som er fra før ny taktekking. Ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.



Ingen lufting i nedre del.



Ingen unormal fukt målt ved eldre fuktmerker rundt pipe.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 i de fleste rom i 2. etg. og loftvindu mot sør.

Vinduer på bad fra 2020 og vindu i loftstue fra 2023.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986 i de fleste rom i 1. etg., samtlige vinduer i kjeller, vinduene mot nord i 2. etg. og loft.

Blyglass i stue mot nord.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og vanskelig å åpne/lukke. Sprekk i glass i trappegang. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

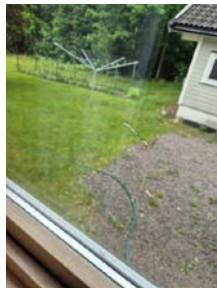
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer fra 1986 nærmer seg.



Sprekk i glass.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.
Malt verandadør i tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

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

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 23 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
Stående malt rekkverk på 92 cm.

Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre.
50 cm ned til grunn og det er ikke behov for rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp med flislagte trinn og malt rekkverk til veranda.
Trapp i trykkipregnerte materialer til inngangsparti.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, lakkert tregulv og tepper.
Vegger har malt strie og trepanel.
Tak har malte takessplater, malte plater og malt trepanel.

Laminatgulv i gang fra 2010, kjøkkengulv fra 2018, i stuegulv fra 2019. Disse fremstår i god stand.
Overflater malt etter behov.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg i gang mot toalett mangler overflatebehandling.
Det er stedvise sprekker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Manglende overflate behandling av veggplater i gang.



Sprekk i tak på soverom.



Løs skjøt i tak i loftstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

15 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i 2. etg.

Øvrige målte rom hadde mindre avvik.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, med pusslag og sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med stålplater over tak.

I stue er det montert peisovn med kleberstein fra år 2000, med ubrennbar plate i front. Det er i tillegg vedovner montert på soverom og loftstue i 2. etasje, begge med ubrennbare plater i front. Disse ovnene har ifølge eier ikke vært i bruk de siste 29 årene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avvik fra tilsyn – feiervesenet 21.02.2022.

Ved tilsyn er følgende avvik dokumentert av brann- og feiervesenet, i henhold til forskrift om brannforebygging § 6:

Soverom – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos):

Ildstedet er feil montert, med for kort avstand til brannmurslist (skal være min. 30 cm).

Ildstedet er utett i plateskjøter, noe som krever vedlikehold og kontroll.

Loftstue – 2. etasje (vedovn, merke Eidsfos):

Den ubrennbare platen foran ildstedet er for kort, og tilfredsstiller ikke gjeldende krav til oppstillingsvilkår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Følgende avvik fra feier må utbedres og det må gis skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn i soverom - Fyringsforbud.



Plate på gulv går ikke 30 cm ut fra åpning.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat på soverom.

Tilstandsrapport

Vegger av betong, og innforede vegger med trepanel.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 23,1 % i bunnsvill. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.



Målt høye fuktverdier i innforet vegg.



Synlig saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper på trapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på 87 cm er under dagens krav på 90 cm
Kjellertrapp har åpninger i rekkverk på 12 cm, åpninger i trinn på 15 cm og mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i trinn/rekkverk opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige tredører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører går tregt og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Tilstandsrapport

1. TG 1 Innvendig dør

Malt glatt baderomsdør fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etasje ble etablert i 2020, der det tidligere var toalettrom, og rommet ble samtidig utvidet noe mot sør ved et mindre tilbygg. Arbeidene er utført av fagfirma, og fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Vurdering av våtrommet baseres på byggt teknisk forskrift av 2017 (TEK17), som var gjeldende på tidspunktet for etableringen. Det legges til grunn at arbeidene er utført i samsvar med forskriftens krav til tettesjikt, fallforhold og våtromsløsninger.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt mdf panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Badet ble etablert i 2020 i et rom som tidligere ikke var godkjent som våtrom, samtidig med en mindre utvidelse av rommet (ca. 2 m²). Da tiltaket ikke er søknadspliktig (ifølge opplysninger fra eier som har kontaktet kommunen), utløses det heller ikke krav om uavhengig kontroll av fuktsikring. Arbeidene er utført av fagfirma, og det er fremvist fakturadokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

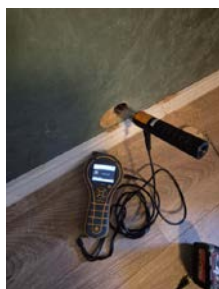
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra en gang rundt midten av 1980-tallet.

På vegger er det våtromstapet. Malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv med trinnstyrte elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte i dørbled.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Det frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 1947

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår i helt grei stand sett i lys av alder, med enkelte bruksmerker/slitasje. Løsningen har lavere funksjonell standard enn dagens kjøkken og har passert normal brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunnlag av alder, funksjonalitet og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader, men alder på kjøkkenet er 78 år. Tiltak må vurderes av kjøper.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjeller er oppført med stål- og aluminiumsbaserte materialer, bygget etter prinsippet "rom i rommet" i henhold til preaksepterte løsninger. Løsningen skal hindre kuldebroer og fuktskader, og vurderes som teknisk forsvarlig gitt korrekt utførelse og vedlikehold.

KJELLER > KJØLEROM

1 TG 1 Teknisk anlegg

Det er montert Thermocold kjøleaggregat på vegg.
Anlegg fungerte bra på befaringstidspunktet og er ikke videre undersøkt.
Støvfiler må påregnes rengjøres hver 3. mnd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av eldre kobberør, og plastrør (rør i rør) til bad i 1. etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjeller.

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 påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vurdering av kobberør er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberør er passert.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Rørskap til bad i 1. etg.



Stoppekran.

1 TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast og noe soil i kjeller
Stakeluker i kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.



Stakeluker i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 112 liters trykktank fra 1998, plassert i kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. og trinnstyrte varmekabler på bad i 2. etg.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 188 liter som ble montert og fast tilkoblet av elektriker i 2018.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på kontor i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A 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.
Ukjent.

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

Det er kun fremvist samsvarserklæring på fast tilkobling av varmtvannsbereder i 2018.

Ny innmat i sikringsskap rundt 2010 ifølge eier. Ingen dokumentasjon fremvist.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 kabelinnføringer til sikringsskap er ikke tette, bruk av skjøteledning til kjølerom, alder på anlegg/installasjoner, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405

Tilstandsrapport

-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-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. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Kabelinnføringer til sikringsskap er ikke tette. (TG 3)

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på sand ifølge opplysninger eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Tilstandsrapport

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Ifølge opplysninger fra eier er det lagt drenerør på østsiden av gårdsplass i bunn av bakke mot støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det ble påvist synlig saltutslag i kjeller og høye fuktverdier i innforet vegg.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein. Innvendig isolert med tresonitt. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsrapport

Septiktank

Nedgravd septiktank på ca. 1 m³ av betong fra rundt midten av 1980-tallet.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning for avløpsvann i løpet av de neste årene.

Bygninger på eiendommen

Garasje/boder

**Anvendelse**

Garasjer og boder

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på det nøyaktige årstallet.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Opprinnelig garasje er oppført rundt 1955 på støpt plate. På begge sider er det bygget tilbygg i 1987, disse er fundamentert på ringmurer av Leca-blokker og har gruset gulv.

Veggkonstruksjonene består av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Taket er en enkel saltakkonstruksjon med undertak av rupanel og utvendig tekking med dobbelkrummet takstein fra 1987.

Bygget har panelte boddører av tre, én glattmalt boddør, samt to malte leddporter i tre til garasjene.

Vinduene er av tre med 2-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget på hver side av opprinnelig bygg i 1987.
------	---------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

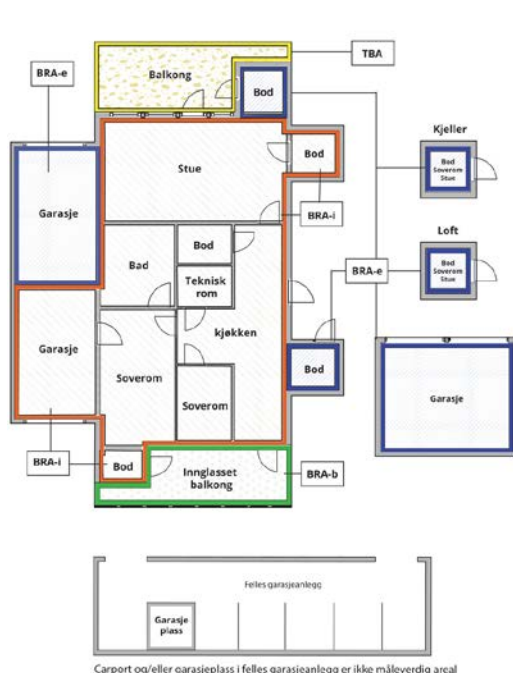
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	94			94	26
2. etasje	63			63	
Kjeller	74			74	
SUM	231				26
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad/vaskerom, Bod 1, Bod 2, Kjøkken, Stue, Gang m/trapp, Trapperom		
2. etasje	Gang, Bad, Loftstue, Kott, Bibliotek, Soverom, Kontor		
Kjeller	Gang/bod, Kjølerom, Bod 2, Soverom, Bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 5,3 m²
Bad/vaskerom: 5,9 m²
Bod 1: 3,2 m²
Bod 2: 3,6 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Stue: 42,8 m²
Trappegang: 12,1 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,6 m²
Bad: 3,4 m²
Loftstue: 19 m²
Kott: 3,8 m²
Bibliotek: 5,1 m²
Soverom: 17 m²
Kontor: 4,3 m²
Kott: For lav takhøyde for målbart areal. Gulvareal på 4,8 m²
Trapp: For lav takhøyde for målbart areal. Gulvareal på 2,8 m²

Areal kjeller.
Gang/bod: 21,4 m²
Kjølerom: 2,2 m²
Bod 2: 20 m²
Soverom: 15,3 m²
Bod 3: 7,6 m²

Takhøyde i kjeller 1,98 - 2,07 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er kun fremvist tegninger av fasader mot vest, sør og øst, samt plantegninger for 1. etg.

Det er tegnet inn vindfang og toalettrom der det i dag er bad. Dette badet ble også utvidet/tilbygget ca. 2 m² mot sør i 2020.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold da det ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate eller takhøyde (1,98 m). Takhøyde i boligdel er ned mot 2,17 m i gang.

Garasje/boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		79		79	
SUM		79			
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2, Garasje 1, Garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 1987 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	71
Garasje/boder	0	79

Kommentar

Enebolig

To boder i 1. etg., kott i kneloft med tilgang fra loftstue og de fleste rom i kjeller er regnet som s-rom.

Garasje/boder

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jan Rustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	604	10		0	4317 m ²	Jordskifteretten	Eiet
Adresse Vestbygdveien 141							
Hjemmelshaver Rustad Jan, Rustad Karin							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
750 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	26.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.01.1984		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Megleropplysninger	25.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR8436>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250058	

Selger 1 navn
Jan Rustad

Gateadresse	
Vestbygdveien 141	

Poststed	Postnr
RAMNES	3175

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad i 1. etasje 2020
Arbeid utført av	Byggmester Geir Andre Gjerstad og underentreprenører

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt vvs-arbeid i nytt bad; Sandefjord Rørleggerservice
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har kopi av fakturaene
Arbeid utført av	Alt vvs-arbeid i nytt bad; Sandefjord Rørleggerservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	BS Elektro i nytt bad, Set Elektro ifm montasje ny VV-bereder
Arbeid utført av	BS Elektro og Set Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av hele el-anlegget ca 6 år siden, ingen merknader.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ifm takarbeidet i 2016, byttet kledning og vinduer i begge oppløft. Bygde tilbygg til verandaen i ca 2000, egeninnsats.

Arbeid utført av

Nytt tak mm 2016, Byggmester G A Gjerstad

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygde gjesterom/lager i kjelleren 1996

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fått varsel om at kloakkanlegget ikke lenger godkjennes. Endelig vedtak/pålegg om utbedring foreligger ikke, men i varselet ordlegges at nytt kloakkanlegg blir krevd.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke sett ferdigattest på bygningene.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Rustad	2eeab386e0e15a5879c27 8230ebf75a3cb6ead3f	14.08.2025 08:18:42 UTC	Signer authenticated by One time code

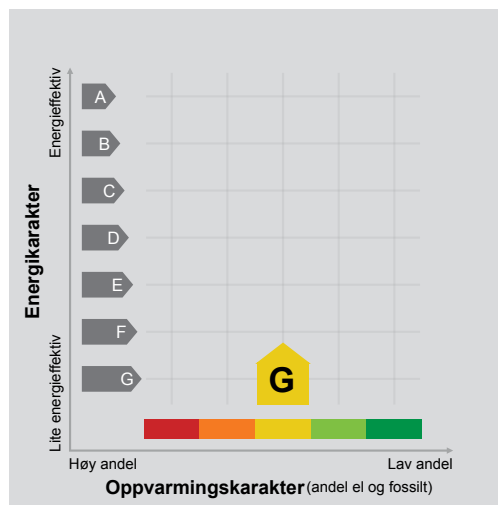
Document reference: 1312250058

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestbygdveien 141
Postnummer	3175
Sted	RAMNES
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	604
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163533731
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142713
Dato	02.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

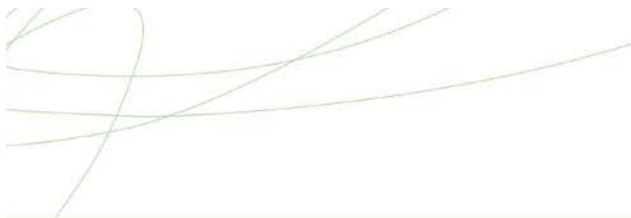
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør
- Slå el.apparater helt av

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1947
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 231
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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.

Nabolagsprofil

Vestbygdveien 141

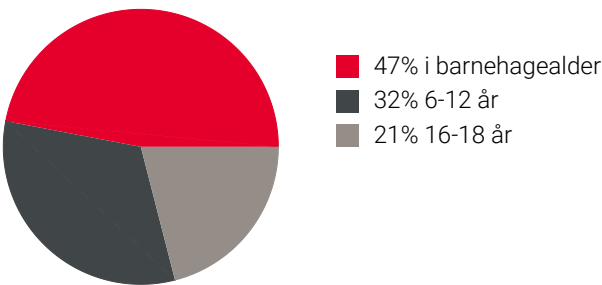
Offentlig transport

🚶 Hovet Linje 124	1 min 🚶 0.1 km
🚆 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	20 min 🚆 21.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	32 min 🚆
✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min 🚆

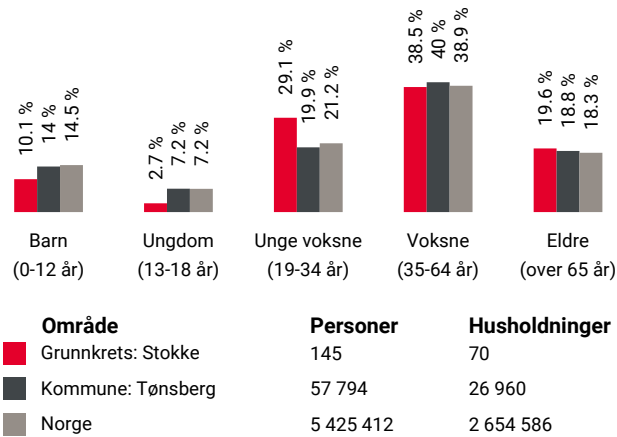
Skoler

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	13 min 🚶 14.8 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	17 min 🚶 18.9 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	18 min 🚶 18.1 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	17 min 🚶 17.4 km
Re videregående skole 600 elever	18 min 🚶 18 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 🚶 19.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

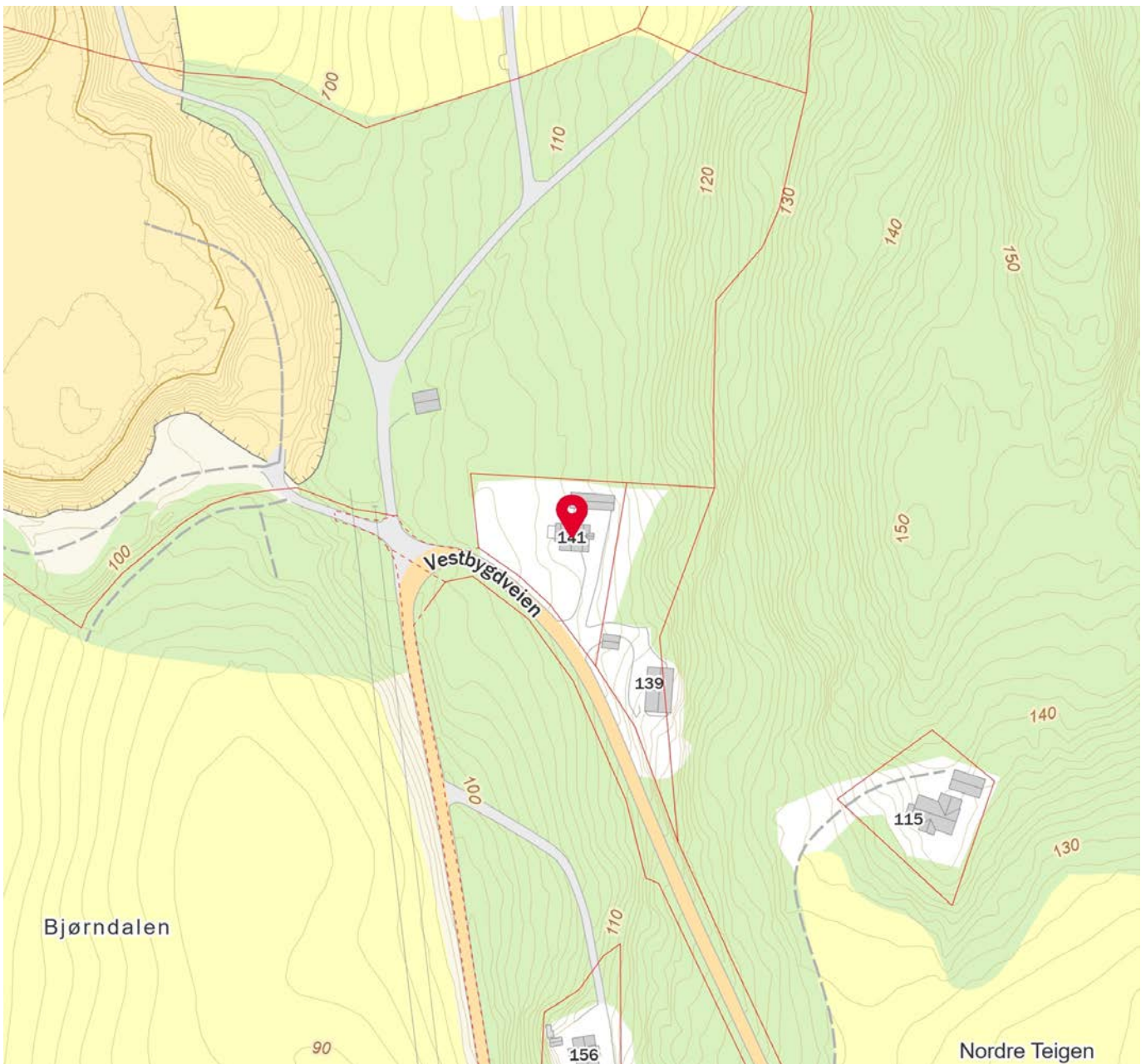
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 🚶 1.1 km
Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	8 min 🚶 8.8 km
Fon barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 🚶 10 km

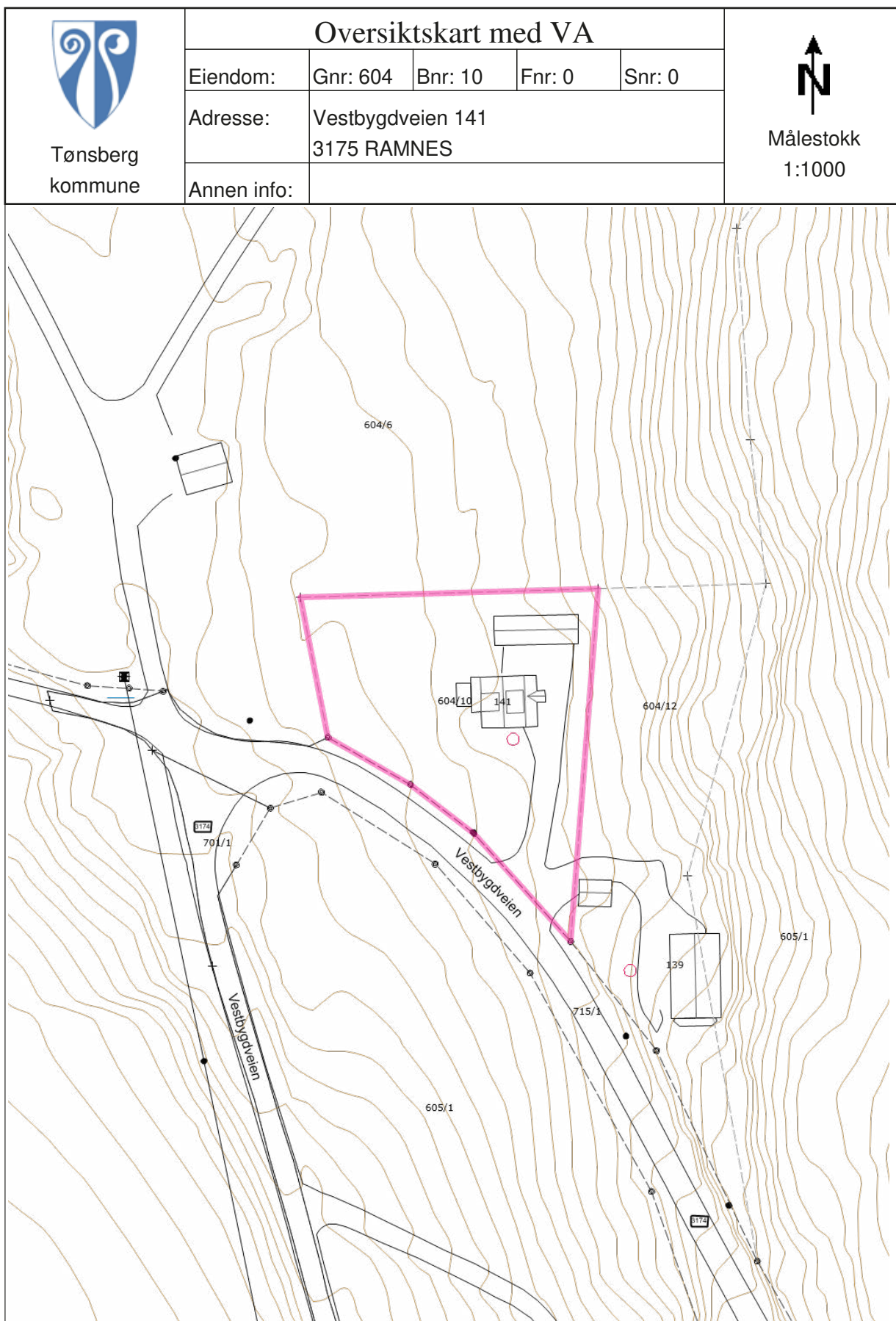
Dagligvare

Kiwi Hvitvingfoss	11 min 🚶
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 13.9 km

Sport

⚽ Vivestad Friidrett delanlegg Fotball, friidrett	20 min 🚶 1.4 km
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	6 min 🚶 7.1 km
🏊 Kick Tr.senter Hvitvingfoss	13 min 🚶
🏊 Feelgood	13 min 🚶





Tegnforklaring

	Slamavskiller		Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Mast		Nettverksstasjon
	Masteomriss		Trase		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Husnummer
	Fylkesvegbo		Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kanal og grøft		Høydekurve		

Sak: 24-161974RFA-JVES FAGERHEIM

Dato: 11.06.2025

Forslag til grenser og videre behandling av saken

I samsvar med jordskifteloven § 6-22, og på bakgrunn av drøftingene under den tekniske saksbehandlingen 10.06.2025 har jordskifteretten utarbeidet følgende forslag:

Kap. I GRENSER

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene. *Venstre og høyre* i grensebeskrivelsen er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt. Grensene er gjengitt på grensekartet bilag 1 til dette dokumentet.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN". Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Grense 1

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 10**

Eiendom til høyre: **Gnr. 604 bnr. 6**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i stein			6587785,71	563249,33
		297,23	100,56		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6587781,34	563148,87
		182,78	26,53		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6587755,78	563155,96

Grense 2

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 10**

Eiendom til høyre: **Gnr. 715 bnr. 1**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6587755,78	563155,96
		132,93	19,65		
M1	Umerket grensepunkt			6587746,06	563173,04
		141,70	16,49		
M2	Kamjern			6587736,01	563186,12
		149,91	14,47		
4	Umerket grensepunkt			6587725,79	563196,37

Grense 3

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 10**

Eiendom til høyre: **Gnr. 604 bnr. 12**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Umerket grensepunkt			6587725,79	563196,37
		74,46	15,02		
5	Rør i jord			6587731,66	563210,20
		97,94	31,59		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587732,68	563241,78

Grense 4

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 10**

Eiendom til høyre: **Gnr. 605 bnr. 1**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587732,68	563241,78
		8,56	22,86		
12	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587755,34	563244,84
		9,34	30,71		
1	Off. godkj. grensemerke i stein			6587785,71	563249,33

Grense 5

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 12**

Eiendom til høyre: **Gnr. 715 bnr. 1**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Umerket grensepunkt			6587725,79	563196,37
		157,31	15,30		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6587713,81	563205,88
		157,72	28,44		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587691,42	563223,40
		172,34	49,21		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587646,77	563244,12

Grense 6

Eiendom til venstre: **Gnr. 604 bnr. 12**

Eiendom til høyre: **Gnr. 605 bnr. 1**

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587646,77	563244,12
		397,97	29,36		
9	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587676,12	563243,18
		398,77	24,96		
10	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587701,08	563242,70
		398,13	31,62		
11	Off. godkj. grensemerke i fjell			6587732,68	563241,78

Kap. II VIDERE BEHANDLING OG AVSLUTNING AV SAKEN

Eventuelle merknader til forslaget blir oversendt alle parter med frist for uttalelse.

Dersom jordskifteretten eller partene mener det er nødvendig, skal forslaget behandles i rettsmøte, jf. jordskifteloven § 6-22 siste ledd. Krav om at forslaget skal behandles i rettsmøte må sendes retten innen fristen satt for uttalelse til forslaget.

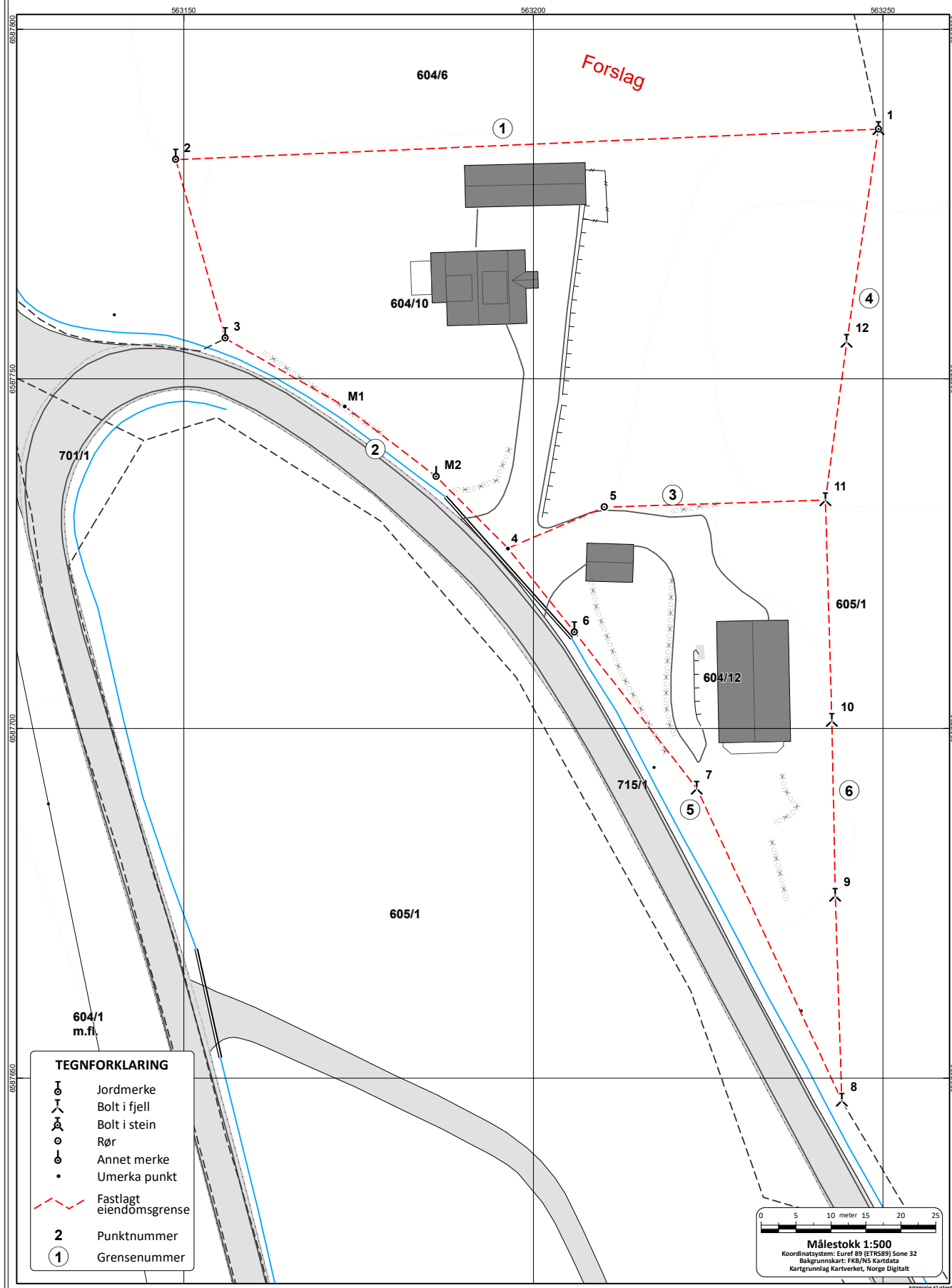
Jordskifteretten skal foreta en saklig og geografisk avgrensning av saken, jf. jordskifteloven § 6-9. Partene skal ha mulighet til å uttale seg til dette. Saken er krevd som grensefastsettelse etter jordskifteloven § 4-2, og den berører eiendommene gnr. 604/6, 604/10, 604/12, 605/1 og 715/1. Saken foreslås derfor avgrenset slik

1. Grensefastsettelse etter jordskifteloven § 4-2.
2. Saken omfatter eiendommene gnr. 604/6, 604/10, 604/12, 605/1 og 715/1.

Dersom det ikke kommer inn krav om rettsmøte eller merknader som retten mener må behandles i rettsmøte, foreslås at retten kan avslutte saken også uten at partene kalles inn til avsluttende rettsmøte. Sakskostnadene vil ved avslutning av saken fordeles på partene etter den nytte de har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 7-6.



VESTFOLD JORDSKIFTERETT
Grensekart over
FAGERHEIM
i Tønsberg kommune



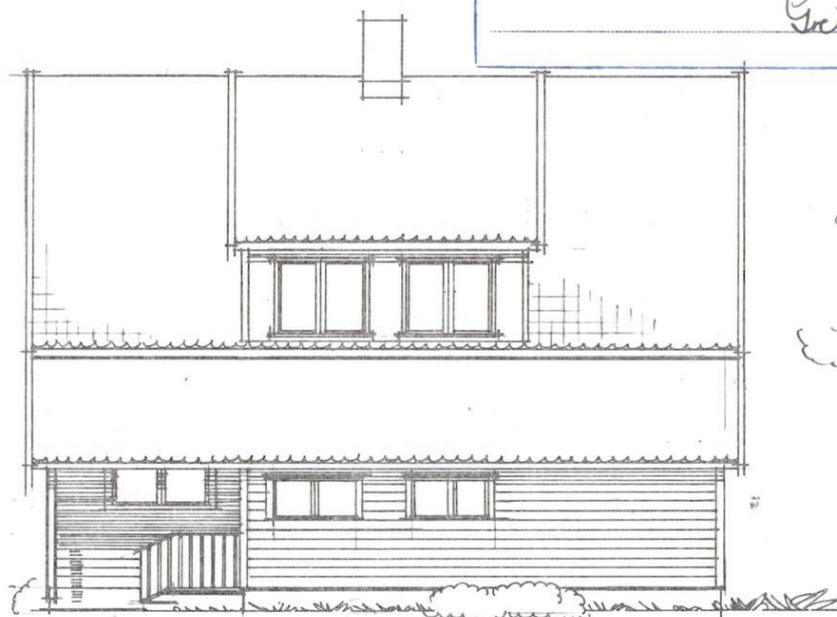
TILBYGG INNGANGSPARTI
 BYGGEPLASS: VIVESTAD
 BYGGMESTER B.L. DETTERSEN
 M 1:50 OG 1:100 24.1.84 H.H.

RAMNES BYGNINGSRÅD

godkjent i henhold til utskrift.

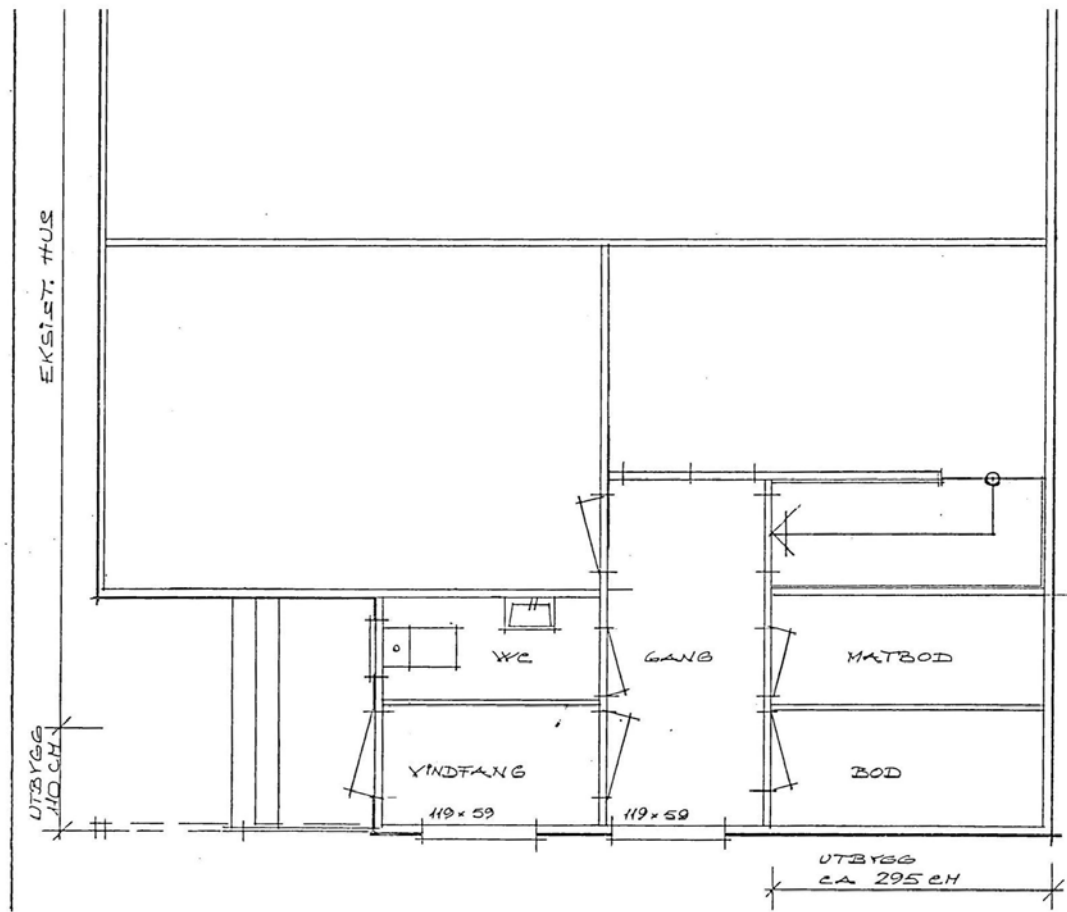
Sak nr. 15/84

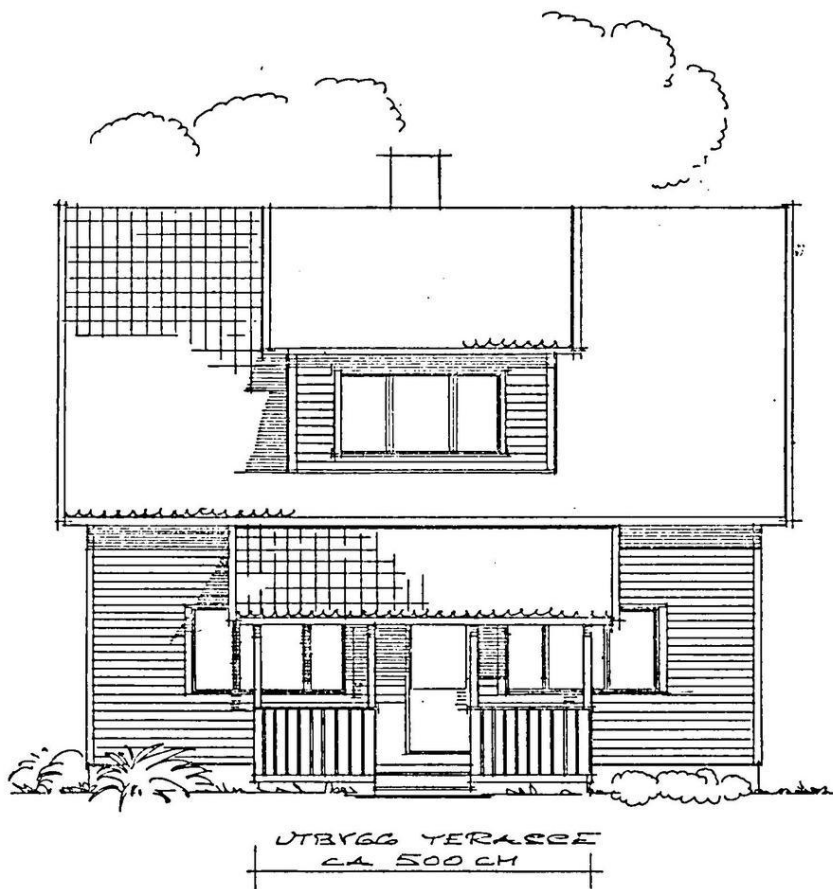
Grote Kille



CA 200 CM EKSIST. HUS CA 750 CM

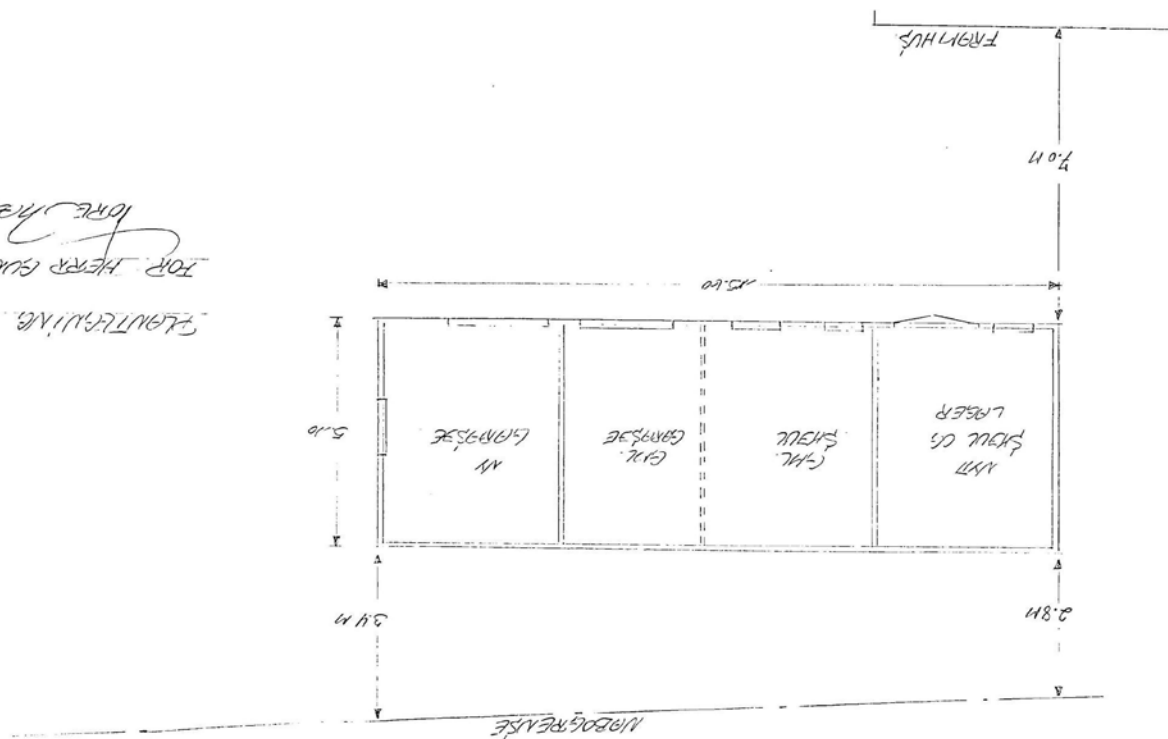
UTBYGG
 CA 110 CM

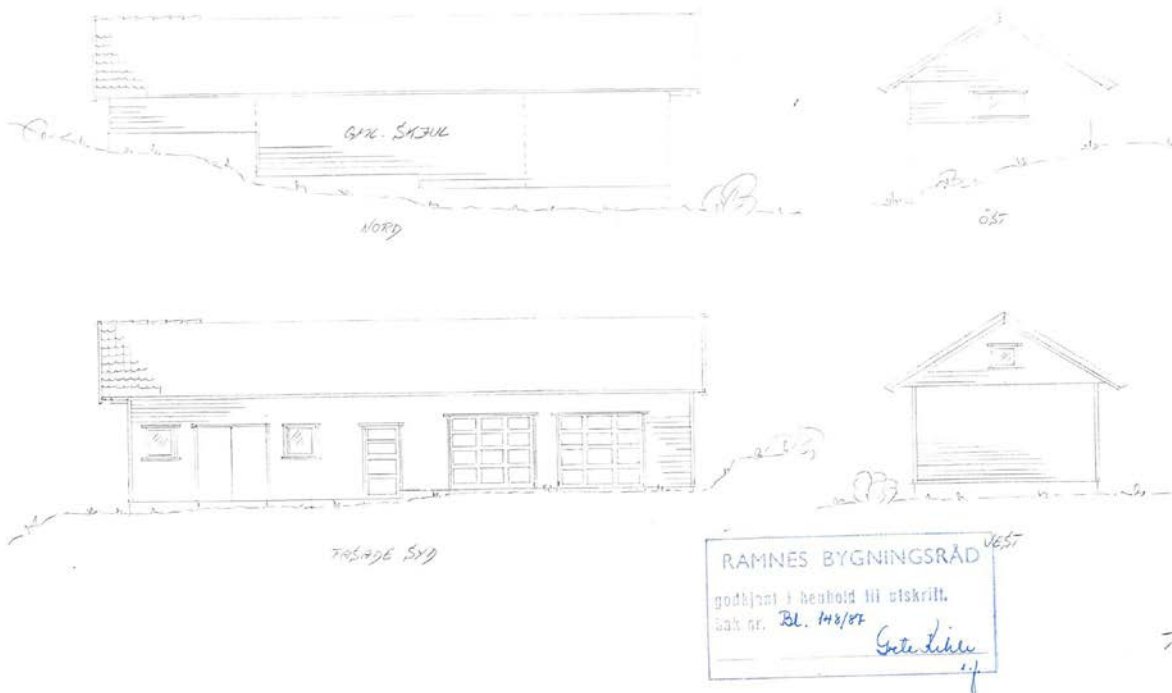




* FASADE VEST *

PLANTING: 1:100
 FOR HERE (SUMMER PLANTING)
 DATE: 25-11-89





RAMNES BYGNINGSRÅD
 godkjent i henhold til utskrift.
 Sak nr. BL 148/87
Gutenliken

TORE NÆSS 20.10.87

UTVIDELSE AV EKISTERENDE SKUL OG GARASJE TOR GUNNAR BRUNSTAD. MÅL 1:100

TILBYGG INNGANGSPARTI
BYGGEPLASS: VIVESTAD
BYGGMESTER B.L. DETTERSEN

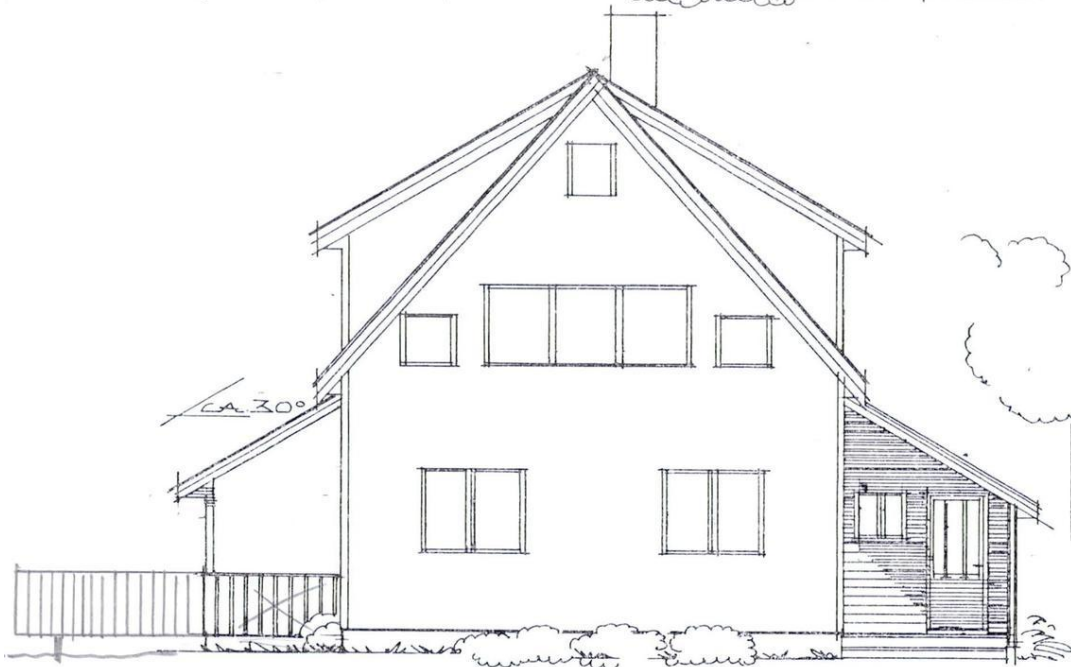
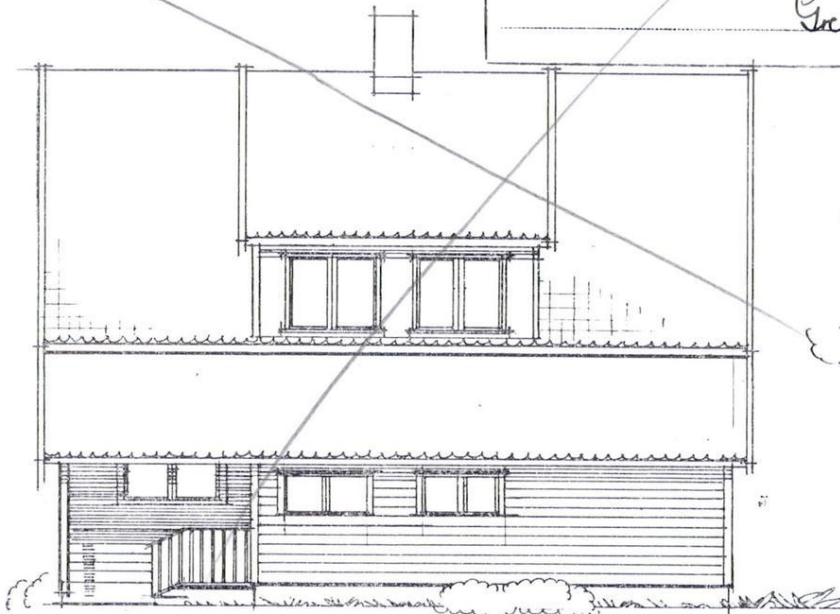
M 1:50 OG 1:100 24.1.84 H.H.

RAMNES BYGNINGSRÅD

godkjent i henhold til skriftl.

Sak nr. 15/84

Guten Kilde



ca 300 cm | ca 200 cm | EKST. HUS ca 750 cm | UTBYGG ca 110 cm

Påbygg
~~01~~

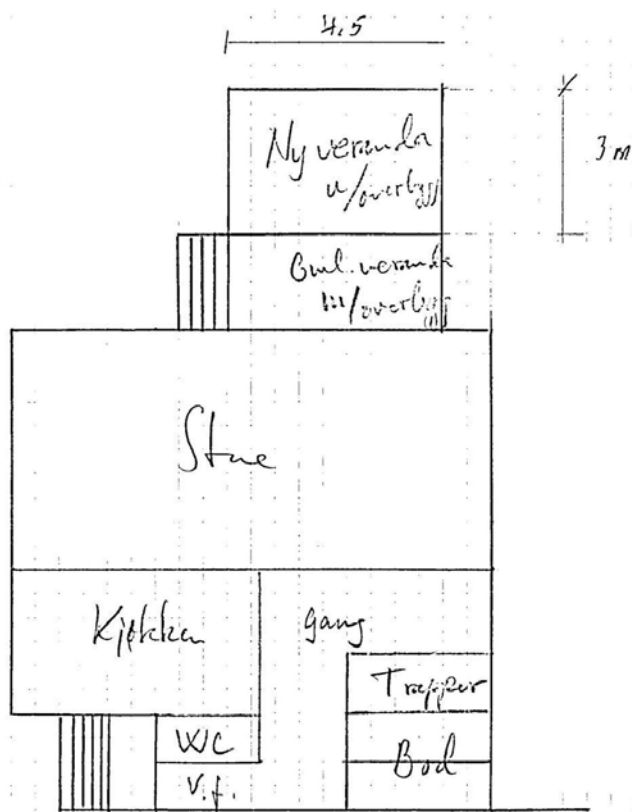
Planriss 1-etasje :

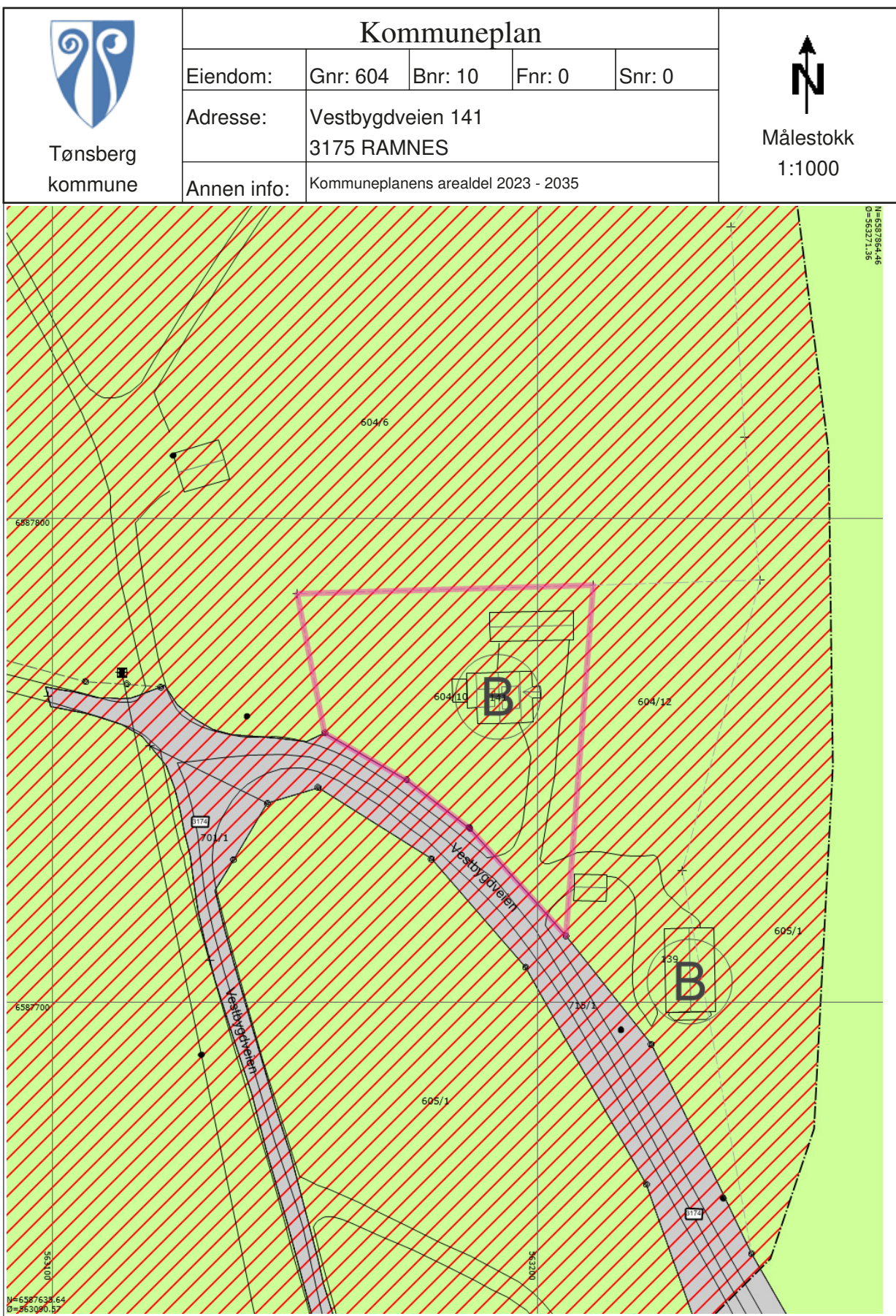
104/10, Rønnes

Målestokk : 1:100

5.7.01

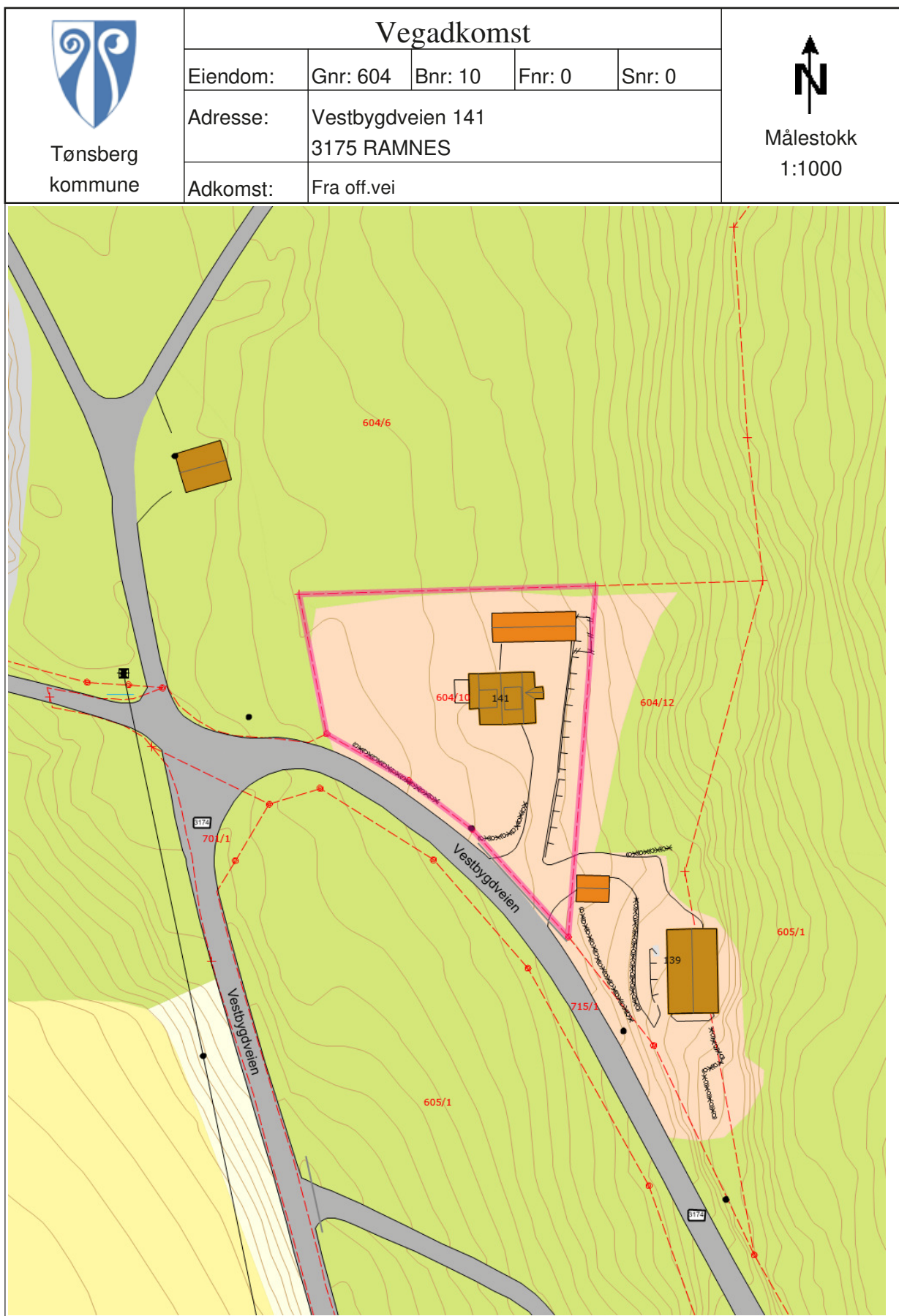
R





Tegnforklaring

 LNF_Bolig Tekst	 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	 Mast	 Nettverksstasjon
 Masteomriss	 Trase	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	Husnummer
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Kanal og grøft	 Høydekurve



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	● Mast
 Nettverksstasjon	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Veranda	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje og uthus	 Annet gjerde	 Loddrett mur
 Stikkrenne	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Veg	 Kanal og grøft	 Høydekurve
 Grustak	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	



Til eiere av gårds-/bruksnummer: 604/10

Refnr.

Saksnr.

Dato

LURN2297

2025/8206

TØNSBERG, 07.08.2025

GNR/BNR 604/10 – Utslippstillatelse

Varsel om at kommunen vil vedta at utslipp av sanitært avløpsvann blir ulovlig innen en gitt frist/utslippstillatelsen blir trukket tilbake, og det må gjøres utskiftninger/oppgraderinger på avløpsanlegget.

Tønsberg kommune sender i denne omgang ut varsel om vedtak til eiere av private avløpsanlegg i området Vivestad.

Dette er en del av vedtatt handlingsplan for opprydding i spredt avløp i Re https://www.tonsberg.kommune.no/_f/p1/ib14cc039-3d9b-48d7-a915-08b7f9456359/handlingsplan-for-opprydding-i-avlop-re.pdf.

På bakgrunn av informasjon i kommunens arkiv, og befarung august 2025 VESTBYGDVEIEN 141, og eventuelle andre bygninger med innlagt vann på eiendommen Gnr/BNr 604/10, er tilknyttet slamavskiller avløpsanlegg for sanitært avløpsvann.

Drikkevannsforsyning

Privat	Brønn	Borehull	X	Felles privat vannverk	
Fra kommunalt nett					

Varsel om tilbakekallelse av utslippstillatelse Jf. Forurensningsforskriften § 12-14, og i medhold av Forurensningsloven § 18

Avløpsanlegget renser ikke i henhold til dagens miljøkrav. Kommunen varsler derfor om at utslippstillatelsen fra DATO vil kalles tilbake og du må søke om ny utslippstillatelse og etablere godkjent utslipp innen en gitt frist, jf. forurensningsforskriften § 12-14. Fristen fastsettes nærmere i vedtaket og vil være ca. 18 mnd. fra vedtaksdato. Det må innen denne fristen etableres et utslipp som tilfredsstiller kravene i Forurensningsforskriften og kommunens lokale forskrift.

Saksbehandlingsgebyr

Det påløper et gebyr ved søknad om utslippstillatelse. Gebyret er kr. 5.000,- per renseløsning/utslipp og kr. 1.000,- per bygning (bolig, hytte, driftsbygninger og lignende) tilknyttet. Eksempler: Saksbehandlingsgebyret ved søknad om utslipp fra et minirensanlegg, der en enebolig er tilknyttet, kommer på kr. 6.000,-. Søknad om utslipp fra 5 eneboliger, tilknyttet et felles minirensanlegg, får et saksbehandlingsgebyr på kr. 10.000,-.

Dersom anleggseier mener at kommunes opplysninger er feil eller det er andre kommentarer til varselet, må Tønsberg kommune kontaktes så snart som mulig, og senest innen 1 måned etter mottakelsen av dette brevet.

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens allé 1 C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

Dette er ikke et vedtak, men et varsel i henhold til forvaltningsloven § 16, om at kommunen vil fatte vedtak, dersom det ikke kommer inn nye opplysninger som tilsier annet utfall i saken.

Eventuelle kommentarer sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no eller pr post til Tønsberg kommune, Kommunalteknikk, Postboks 2410, 3104 Tønsberg.

Begrunnelse

Opprydding i spredt avløp er et nødvendig tiltak for å bedre vannkvaliteten i sjø, innlandsvann, elver, bekker og grunnvann. Utslipp fra private avløpsanlegg er en av de største forurensningskildene i norske vassdrag.

Handlingsplanen for opprydding i avløp i spredt bebyggelse i Re og Tønsberg er basert på føringer fra andre forvaltningsorganer, som EU, Klima- og miljødepartementet (KLD), Miljødirektoratet, Fylkeskommunen, Fylkestinget (Vannregionmyndighet) m. fl.

Forskrift om rammer for vannforvaltning (Vannforskriften) trådte i kraft 1. januar 2007. Formålet med denne er å gi rammer for fastsettelse av miljømål, og iverksettelse av nødvendige tiltak for å nå dem. Kommunen er forpliktet gjennom EØS-avtalen å iverksette tiltak for å nå miljømålene om god kjemisk og økologisk tilstand i vannområdet Aulivassdraget og Horten-Larvik. Den økologiske og kjemiske tilstanden i de fleste vannforekomster i vårt distrikt trenger å forbedres, og alle må beskyttes mot forringelse.

Hvordan få et lovlig utslipp

Dersom bygningen(e) fortsatt skal ha innlagt vann må det påregnes å gjøre utbedringer, og i de fleste tilfeller utskifting av renseanlegget. Dette er søknadspliktig tiltak og må utføres av firma med nødvendig fagkompetanse. Ta tidlig kontakt med et slikt firma for vurdering av eksisterende anlegg opp mot forholdene på eiendommen, anleggseiers behov og kommunens og forskriftens krav. Firma søker for dere via kommunens entreprenørportalen. Tiltaket er også søknadspliktig iht. Plan- og bygningsloven.

Vedtaket vil i hovedsak innebære utskifting/oppgradering av eksisterende renseløsning for å klare gjeldene renskrav. Det kan også være at eksisterende utløpsrør ikke har tilstrekkelig hydraulisk kapasitet pga. alder og tilstand. Det oppfordres derfor til å gjøre en helhetsvurdering av anlegget. Kommunen, som forurensningsmyndighet, krever ikke bare godkjent rensing, men også at rensed avløpsvann ledes bort på forsvarlig måte.

Vi oppfordrer deres eiendom og naboeiendommen til å samarbeide om å etablere et felles renseanlegg for avløpsvann. Dette vil bidra til lavere kostnader for begge parter, samtidig som det gir en mer effektiv og miljøvennlig renseløsning. Et slikt samarbeid gir en helhetlig håndtering av avløpsvannet, minimerer risikoen for miljøskader og gjør vedlikehold enklere.

Informasjon om private renseanlegg og utslipp finner du blant annet på kommunens nettside: <https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/vann-og-avlop/private-renselanlegg-og-utslipp/>

Herunder lokal forskrift for utslipp av sanitært avløpsvann, godkjente renseløsninger, hvordan man søker om utslippstillatelse etter Forurensningsforskriften og bygging av avløpsanlegget etter Plan- og bygningsloven.

Mer informasjon om avløpsanlegg finnes her:

Norsk institutt for biøkonomi (NIBIO): <https://www.nibio.no/tema/miljo/mindre-avlop>

Bransjeforening for leverandører av minirenselanlegg i Norge: <https://www.avlopnorge.no/>

Alternativet til lovlig lokalt utslipp er tilknytning til kommunalt avløpsnett (påslipp).

Tilskudd

Kommunens tilskuddsordninger gjelder kun ved tilknytning av helårs boliger til kommunalt avløpsnett. Kostnader ved oppgradering/utskifting av private avløpsanlegg som ikke er, eller blir, tilknyttet kommunalt nett må derfor dekkes helt av anleggseier. Nærmere om tilskudd

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens allé 1 C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-og-renovasjon/vann-og-avlop/palegg-fra-kommunen-hva-na/tilskudd-til-palagt-arbeid-med-avlopsanlegg/>

Det anbefales i første omgang å ta kontakt med banken, om muligheter for refinansiering innenfor eiendommens markedsverdi. Økonomisk vanskelighetstilte, som ikke klarer utgiften for utbedring eller kostnadene ved refinansiering, bør ta kontakt med boligkontoret i Tønsberg kommune. Boligkontoret vil kunne gi råd og veiledning om muligheten for å søke om startlån til å få dekket hele eller deler av kostnaden. Avslag fra privat bank må vedlegges søknaden.

Startlån gis kun for helårsboliger. Ingen tilskudd gis for fritidsboliger, industribygg og institusjoner.

Nærmere informasjon om Startlån se kommunens hjemmeside <https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/bolig-og-sosiale-tjenester/startlan-og-tilskudd/> eller kontakt Boligkontoret på tlf. 33 34 89 30 eller postmottak@tonsberg.kommune.no.

Informasjonsmøte:

Invitasjon til informasjonsmøte kommer i eget brev.

Kontakt

Ved spørsmål ta kontakt med Tønsberg kommune, Kommunalteknikk.

Håvard Storvik: Tlf. / e-post: 907 27 766 / havard.storvik@tonsberg.kommune.no

Sara Zarsav: Tlf. / e-post: 480 78 228 / sara.moigan.zarsav@tonsberg.kommune.no

Eivind Nervik: Tlf. / e-post: 976 81 319 / eivind.nervik@tonsberg.kommune.no

-

Ikke internett-tilgang?

I servicesentrene på rådhusene, i Tønsberg og på Revetal, har kommunen PCer og skrivere som du kan bruke i åpningstidene; mandag–fredag kl. 08.00–16.00.

Firma som søker for deg i entreprenørportalen må oppgi dette referansenummeret:

LURN2297

Ved informasjon/henvendelse fra hjemmelshaver direkte til kommunen, vennligst oppgi 2025/8206 slik at det blir arkivert på riktig sak.

Med hilsen

Eivind Nervik
Tønsberg kommune

Vedlegg

- * Info om klagerett.pdf
- * Informasjonsbrosjyre.pdf

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens allé 1 C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
604/10	RUSTAD JAN	Vestbygdveien 141	3175	RAMNES

Til deg som skal utbedre ditt private avløpsrenseanlegg



Et avløpsanlegg som ikke fungerer kan se slik ut.

Hvorfor det er viktig å ha regler for rensing av avløpsvann

Avløpsvann inneholder stoffer som er skadelige for mennesker og dyr, og kan føre til alvorlige sykdommer dersom det kommer i drikkevannet. Forurensninger fra avløpsvann fører også til at vann blir uegnet til bading og fiske.

Reglene om utbedring av avløpsanlegg er gitt for å forhindre forurensning og sørge for at vi kan benytte vannet til det vi ønsker oss, nå og i fremtiden.

Dette gjelder

Hvis du har et avløpsanlegg som ikke rensar godt nok, på grunn av utdatert renseløsning og/eller feil/mangler, vil du:

- få endrede vilkår i eksisterende utslippstillatelse,
- få utslippstillatelsen trukket tilbake,
- få en frist for når utslippet er ulovlig eller
- bli pålagt å treffe tiltak for å hindre forurensning innen en nærmere angitt frist

Hvis dette gjelder deg må du utbedre ditt avløpsrenseanlegg i samsvar med de nye vilkårene, eller du må søke om ny utslippstillatelse. For å få ny tillatelse må du regne med å gjøre utbedringer. Alternativt må du stanse utslippet eller gjøre tiltak for å hindre forurensning.

Nevnte bestemmelser er regulert i

- forurensningsloven § 7 fjerde ledd
- forurensningsforskriften § 12-14. (i medhold av forurensningsloven § 18, pkt. 1-6 og tredje ledd)
- forurensningsforskriften § 12-16 annet ledd

Avløpsvann og avløpsrenseanlegg

Sanitært avløpsvann er spillvann fra toaletter (svartvann), og vaskevann fra bad og kjøkkenet (gråvann).

Et avløpsrenseanlegg skal fjerne mesteparten av det skadelige innholdet i avløpsvannet, sånn at resipienten (sjø, innsjø, elv, bekk og grunnvann) får en god kjemisk og biologisk tilstand. Utslipp av rensat avløpsvann skal være til minst mulig ulempe for miljøet. Det finnes ulike avløpsrenseanlegg, hvilke som kan etableres hos deg er avhengig av stedlige forhold, kravene i forurensningsforskriften og lokal forskrift. Egnede renseløsninger og utslipp må vurderes av fagkyndige. Kommunens lokale forskrift finner du på kommunens [nettside](#).

Søknad om utslippstillatelse

Søknadsplikt

Etablering og utskifting av private avløpsanlegg er søknadspliktig etter:

- Forurensningsforskriften
- Plan- og bygningsloven

Søknadskjema og veiledning finner du på kommunens [nettside](#). Du må få et godkjent foretak, eksempelvis konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på din eiendom. Foretaket kan selv svare på om de er godkjent for denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknadene. Søknadene skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang og du skal ha en skriftlig tillatelse.

Tillatelse til utslipp gis av Kommunalteknikk, mens tillatelse til tiltaket iht plan- og bygningsloven gis av byggesaksavdelingen i kommunen. Det søkes først om utslippstillatelse til Kommunalteknikk via Entreprenørportalen.

Saksbehandlingstid

Hvis søknaden om utslippstillatelse blir levert fullstendig og i samsvar med gjeldende krav, skal den avgjøres av kommunen innen 6 uker. Hører du ingenting kan tillatelse regnes som gitt etter 6 uker, men vi vil anbefale deg å ta kontakt med kommunen før du begynner arbeidet.

Kontakt byggesaksavdelingen for informasjon om saksbehandlingstid for søknad iht plan-og bygningsloven.

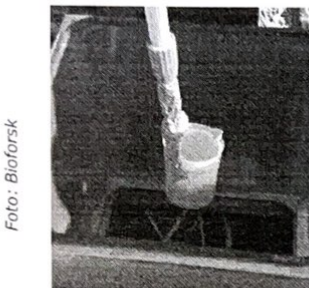


Foto: Bioforsk

Slik kan det se ut når det skal tas prøve av et avløpsanlegg.

Samarbeid med naboen

Det kan være lurt å ta kontakt med de nærmeste naboene dine. Kanskje har de også problemer med anlegget sitt eller har mottatt det samme brevet som deg. Ved å etablere et fellesanlegg kan dere få ned kostnadene ved etablering, drift og vedlikehold. Her kan det være penger å spare!

Hvis ledningsanlegget kommer til å berøre nabo-eiendommer eller bygninger, må du få tillatelse fra eieren før arbeidet settes i gang. Rettighet til å ha ledninger liggende og til å utføre vedlikehold på ledninger på naboens grunn skal tinglyses hos Kartverket.



Foto: Bioforsk

Eksempel på bygging av nytt avløpsanlegg.

Kostnader

Eieren av eiendommen må selv betale utgiftene for å utbedre eget avløpsrenseanlegg. Vi anbefaler deg å kontakte flere godkjente foretak for å hente inn tilbud på arbeidet.

Ferdigattest

Når anlegget er ferdig bygget skal det foretaket som har søkt på vegne av deg anmode kommunen om ferdigattest. Ferdigattesten får du tilsendt i posten. Først når ferdigattest er gitt vil du ha et gyldig utslipp og saken avsluttes i kommunen.

Tilskuddsordninger

Noen kan være berettiget til å motta tilskudd/lån i forbindelse med avløpsanlegget. Kanskje er du en av dem. Ordningen er basert på Husbankens bestemmelser og er behovsprøvd i forhold til økonomi. Du kan lese mer om ordningen på kommunens [nettside](#) eller ta kontakt med Boligkontoret.

Drift og vedlikehold av avløpsanlegg

Når renseanlegget er satt i drift, er det du som har ansvaret for at det renser som det skal. Alle avløpsanlegg trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold. Renseanlegg skal drives og vedlikeholdes i henhold til en serviceavtale. Anleggseier må derfor inngå en skriftlig serviceavtale med et firma med relevant kompetanse. Godt vedlikehold forlenger levetiden på anlegget betraktelig. Fett og matrester som helles i kjøkkenvasken og toalettet vil tette rørene og gi dårlig rensing. Overvann, som regnvann fra taknedløp og drenering, skal ikke ledes til renseanlegget.

Sørg for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, slik at barn og andre forhindres fra å falle ned i kummer.

Mer informasjon

På kommunens nettside og på www.avlop.no og www.avlopnorge.no finner du mer informasjon.

Du kan også kontakte kommunen på epost havard.storvik@tonsberg.kommune.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Vestbygdveien 141
3175 RAMNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre