BAKKE SØRVIK
PARTNERS

RAMSÅSVEIEN 22

INNHOLD

04
Nøkkelinformasjon/Megler

26
Beliggenhet

36
Eiendommen

46
Tekniske dokumenter

RAMSÅSVEIEN 22

Prisantydning	**5 990 000**
Omkostninger	**166 169**
Totalpris	**6 156 169**
P-rom	**166 m2**
Bruksareal	**166 m2**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1901**
Eiet tomt	**1979 m2**

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

94 81 40 53 / larsole@bs-partners.no

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Storgaten 47 3126 Tønsberg

STANDARD

Velkommen til denne flotte eiendommen beliggende på den populære øyen Tjøme like utenfor Tønsberg! Eiendommen har stor og solrik tomt som gir et luftig inntrykk og innbyr til lek for unge og voksne. Ved hjelp av sjøveien er det kort vei til en rekke kjente perler og områder i Færder nasjonalpark. Eiendommer i området som har gårdsnummer 217, har fortrinnsrett til å få leie båtplass i Grimestad Vel og båtforening som ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen - Så her kan man tusle til båten!

Innvendig fremstår huset som gjennomgående lyst, lekkert og sjarmerende. Stuen innehar plass til stue-møblement, samt i overgangen mellom stue og kjøkken er det plass til spisebord hvor man kan dekke på til herlige måltider for venner og familie. Legg merke til det rustikke kjøkkenet med direkte utgang til hagen. I stue og kjøkkendelen er det rikelig med vindusflater så her kommer man godt i kontakt med naturen og omgivelsene, like sjarmerende både sommer som vinter.

Romslig bad i 2. etasje med badekar, utgang til sørvendt balkong, hendig baderomsinnredning og speil.

1. etasje: Separat wc med toalett, servant, og speil. Vis-a-vi er det helfliset dusjbad med varme i gulv, lekker baderomsinnredning og speil.

Denne vil begeistre, velkommen til visning i svært tiltalende omgivelser!

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Grimestad, et veletablert boligområde i umiddelbar nærhet til sjøen på Tjøme. Fra boligen er det gangavstand til både badestrand og båthavn. Herfra tar du deg raskt ut i Tjømes vakre skjærgård. Grimestad er et flott sted å bo for barnefamilien med lekeplasser og flotte turområder. Det er et par kilometer til Tjøme sentrum som kan tilby en rekke fasiliteter.

Ramsåsveien 22

Nabolaget Grimestad/Hulebakk - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

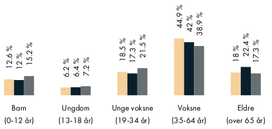
Offentlig transport

Grimestad Linje 02, 1572, 1573, 1590, 1609, 1664	8 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	26 min 17.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	8 min 4.2 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 113 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	17 min 12.4 km
Færder videregående skole 750 elever	23 min 16.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimestad/Hulebakk	1 043	463
Tjøme	3 334	1 524
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Randineborg barnehage 6 avdelinger	7 min 4 km
Lindhøy barnehage (1-6 år) 90 barn, 6 avdelinger	8 min 4.2 km
Brattås barnehage (0-6 år) 150 barn, 8 avdelinger	14 min 9.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Tjøme Søndagsåpent	5 min 2.1 km
Coop Extra Tjøme Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 2.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Servik & Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

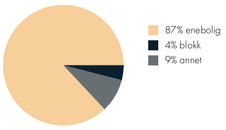
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	5 min 2.4 km
Lindøy Skole ballbaner Ballspill	8 min 4.3 km
Spenst Tønsberg	25 min
WellnessClub Tønsberg	25 min

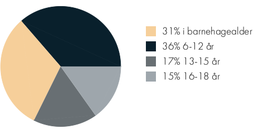
Boligmasse



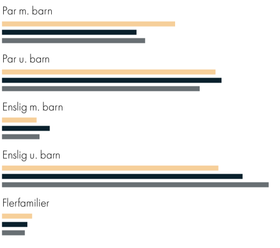
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	21 min
Apotek 1 Tjøme	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	46%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Servik & Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

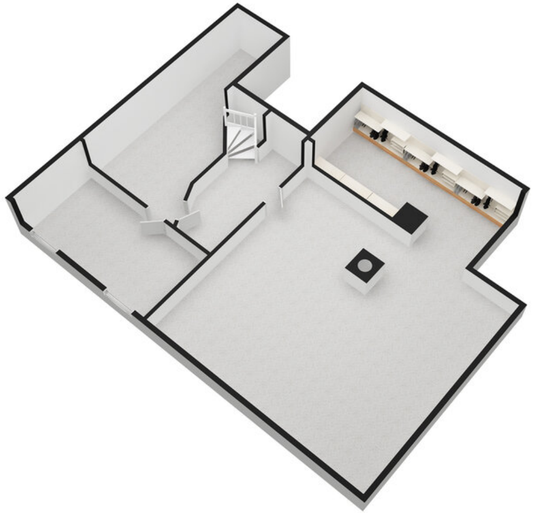
Innholdet på Nabologsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Bakke Servik & Partners Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Staten's Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

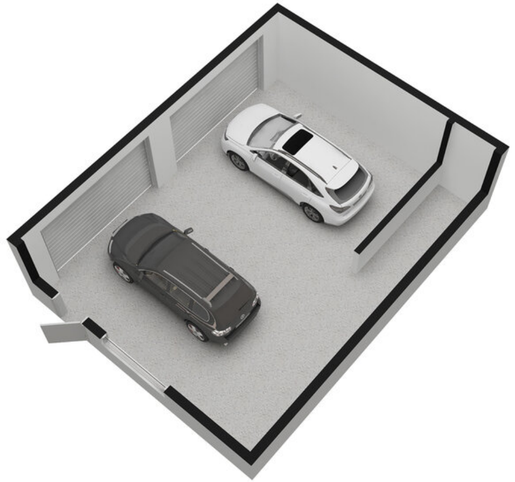
INNHOLD

Enebolig over to plan og kjeller inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall, stue, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
2. etasje: Stue med trapp og bad med wc.

Kjeller
Garasje med åpent rom i 2. etasje

P-ROM	**166 M²**
BRA	**166 M²**





EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
199,50 (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
149 750,- (Dokavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))
15 050,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
---
166 169,50 (Omkostninger totalt)
---
6 156 169,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Årlig betaling for snømåking/vedlikehold vei utgjør ca. kr. 1 000,-.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, etc.

Forsikring
Fremtind
Polisenummer: 2038867

Boligens areal
Primærrom: 166 kvm, Bruksareal: 166 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 38 m².
Primærrom: 38 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom og 2 rom.
Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod.

Det er kun deler av kjeller som er måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 selv om øvrige rom er nevnt i romoversikt.

1. etasje:
Bruksareal: 102 m².
Primærrom: 102 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall, stue, stue/kjøkken, soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

2. etasje:
Bruksareal: 26 m².
Primærrom: 26 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue, bad/wc og 2 rom.

NB! Det er kun loftstue og baderom som er måleverdig iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 selv om øvrige rom er nevnt i romoversikt.

NB! P-areal/rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes
bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.06.2023 utført av takstmann Tore Rønning. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 1 979 kvm, Eierform: Eiet tomt

Byggemåte
Enebolig oppført i tre over grunnmur antatt ca. 1901 og tilbygd i 1991. Boligen er oppført i halvannen etasje samt kjeller. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent, men ifølge opplysninger fra selger antydes at rommet er fra slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet ifølge tidligere utført tilstandsrapport. Under henvisning til at halvparten av forventet brukstid for tettesjikt eventuell membran er mer oppbrukt anbefales det som et strakstiltak å installere dusjkabinett. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bi oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det anbefales kun å benytte badekar til tradisjonelt karbad (ikke dusjing) så lenge rommet har sin nåværende utførelse men også fordi badekar er plassert under vindu. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Frittliggende garasje oppført i tre. NB! Bygningen er ikke vurdert.

Utvendig
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag dels i stål og dels i plast. Yttervegger antatt dels i reisverksplank og del i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning antatt fra forskjellig tid. Vinduer i tre bl.a. fra 1972/-91 og eldre. Ytterdører i tre fra bl.a. 1991 (muligens eldre)/2014. Balkong i tre. Terrasseplatting i tre. Utvendig trapp i tre.

Innvendig
Gulvoverflater for det meste med tregulv, parkett, belegg, teppe og betong. Veggoverflater for det meste med tapet, panel og mur. Dels platede/malte og panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom
Vaskerom: Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak. Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i vegg.

Bad 1. etasje (ukjent årstall men fra ca. 2000 ifølge selger): Fliser på gulv og vegg. Panelt tak. Inneholdende innredning m. servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje: Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk. Ingen ventilasjon.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i furu utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert platetopp og stekeovn samt plassbygd kjølehjørne.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering kun via luftespalte i dør.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast. Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom samt avtrekk over komfyr. Oppvarming med panelovner (+ ved).
Varmtvannsbereder på ca. 200 l. Hovedsikring 35 A. Teknisk 20/16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt dels med automatsikringer og dels med skrusikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør kun langs deler av grunnmur (fra 1991). Øvrige deler av bygningen har ingen drenering eller fuktsikring som kan sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. Grunnmur dels av naturstein/betong og dels av Lecablokker. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger. Ukjent årstall og utførelse. Offentlig vann-/avløp via private/felles stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 35 mm i hele rommet i loftstue.
Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i trekonstruksjon mot grunnmur. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.
Kostnadsestimat: Kr. 10 000 - 50 000,-.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.
- Bad/wc i 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Opplyst om lekkasje i tilknytning til toalett.
Kostnadsestimat: Under kr. 10 000,-.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 300 000,-.
- Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.
Kostnadsestimat: Kr. 50 000 - 100 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Deler av takkonstruksjonen har ikke takrenne. Generell værslitasje/elde.
- Veggkonstruksjon: Dels generell værslitasje/elde.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Diverse skjevheter og begynnende råteskader i terrasseplatting.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca. 10 mm i hele rommet i stue/kjøkken. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i stue i 1. etasje. Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca. 15 mm i hele rommet i kjeller (tilbygd del).
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Mangler rekkverk og håndløper ved nedre del av trapper Knirk og generell bruksslitasje.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje: Det er usikkerhet med hensyn til tettesjikt/membran. Konstruksjonen har plast bak platekledningen. Det kan ikke utelukkes at plast er benyttet som tettesjikt. Dette er i så fall ikke egnet som membran/tettesjikt.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater og innredning i stue/kjøkken: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Misfarget på begrenset del av gulv ved kjølehjørne. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i samme område. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles. Spor etter mus i kjøkkenskap.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Hovedsikring 35 A. Teknisk 20/16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt dels med automatsikringer og dels med skrusikringer.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Selger opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:
- Bad/våtrom utført for ca. 20-30 år siden . Våtrom/bad i 2. etasje i 1991/1992. Bad 1. etasje utført ca. rundt år 2000. (Ikke fornyet tettesjikt/membran siden oppførelsen av badene).
- Satt inn tilbakeslagsventil sluk i ny kjeller. Ekstra trykk ved ny påkobling til ledningsnett fra nabo sørvest.
- Fukt og saltutslag i kjeller.
- Mangler godkjent takstige til ankomst til feiing og tilsyn av pipe. MERK: Takstigen pr. i dag er ikke godkjent. Piperehabilitering i 2010. Foring av skorstein/tilkoble ildsted til nytt foringsrør/tilkoble ny sotluke i kjeller.
- Råteskader på gulvlister i østre rom i kjeller.
- Mus kan forekomme på høsten.
- Det har sporadisk kommet vann på murgulvet i garasjen mot vest, grunnet lavpunkt i terreng.
- På sydsiden av boligen må det skiftes noen kledningsbord fra terrassedøren og mot vinduet mot øst. Skrapet tidlig i våres.
- Ny bordkledning fra terrassedør syd til hjørne vest år 2016. Nye vannbrett nord på bolig 2020/2021. Terrassegjerde vest garasje: Nytt impregnert. Utført i 2014. Israfter er byttet ut i 2014. Ny balkongdør og noe utbedring rundt dør utvendig i bad i 2.etasje i 2014. Garasje: Pynte-/bærebjelker 4 stk. siste 1-3 år. Bolig: Nye vindskier pålagt med hvit aluminium for få år siden. Arbeidene er utført av Øyvinds Vedlikeholdsservice AS og ved egeninnsats.
- Thorstensen Eftf.: Utført utbedring og kontroll iht. Periodisk Tilsyn av elektrisk anlegg 09.08.2010. Rapport fra Skagerak Energi.
- TEFT Installasjon AS: Ny ledning og kontakter i stue i boligen år 2022.
- Foreligger ikke ferdigattest for tilbygg.
- Vannskade i kjeller.
- Naboen mot sydvest har vann/avløp-ledninger som går over tomten.
- Det betales for brøyting og vedlikehold av privat vei.
- Varmekabler i kjellerrom er defekt.
- Utvendig vedlikehold som utvendig vask, skraping og maling er utført jevnlig over de siste årene.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 23.06.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje oppført ca. 2002. Det foreligger byggemeldte byggetegninger, men disse samsvarer ikke med oppført garasje. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at enkelte delevegger er flyttet og/eller fjernet i forhold til plantegningene (omdisponert areal - for det meste ingen betydning i forhold til beregning av P-rom - S-rom). Faktisk planløsning i del av kjeller avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at deler av rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Barnehage / skole i området
Området eiendommen ligger i sogner til Lindhøy skolekrets. For mer informasjon om barnehager, skoler og ledige plasser- kontakt Færder kommune på tlf. 33 39 00 00.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming
Panelovner og peisovn.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk
Ca. 30 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 14 840,- pr. år.
De kommunale avgiftene betales månedlig. Merk at det p.t er fradrag i renovasjon for redusert volum restavfall. Det gjøres oppmerksom på at beløpet gjelder for 2022 og at dette vil øke i 2023/-24.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 1 150 615,- pr. 31.12.2020.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 142 213,- pr. 31.12.2020.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan/kommunedelplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område som blant annet er avsatt til boligbebyggelse-nåværende samt ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel
Det er boplikt på Tjøme. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 10.07.1991, dagboknr. 7880, gjelder: GBNR. 217/345 har veirett over eiendommen GBNR. 217/19 og 20. GBNR. 217/19 og 20 forbeholder seg adkomst med bil til låve over eiendommen GBNR. 217/345.
Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 02.09.1977, dagboknr. 11582, gjelder: Eiendommen GBNR. 217/25 har anledning til å grave på eiendommen GBNR. 217/345 for å reparere ev. skade på kloakkledning som er tillatt liggende på eiendommen.

Rettighet på eiendommen GBNR. 217/19:
Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 10.07.1991, dagboknr. 7880, gjelder: Se servitutt ovenfor med samme dagboknummer.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Vei/vann/avløp
Eiendommen har adkomst fra privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Færder kommune opplyser at naboens vann- og avløpsledninger krysser eiendommen. Det finnes ikke opplysninger om trase for vann- og avløpsledningene i deres arkiv.

Offentligrettslig pålegg
VIB opplyser at det ble ført tilsyn med fyringsanlegget 24.09.2018. Siste feiebesøk ble utført 21.04.2020.
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:
- Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst til feiing og tilsyn av skorstein.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Ingen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 94 81 40 53. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel
Ramsåsveien 22, 3145 Tjøme
Gnr. 217 bnr. 345 i Færder kommune

Eier
Wenche Bakkeløkken

Oppdragsnummer
28-22-0111

Meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt provisjon av prisantydning på 0,90 %. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.900,-, tilrettelegging kr. 12.500,- og internettannonsering kr. 17.990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Dato
17..04.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bakke Sørvik & Partners AS	Oppdragsnr.	28220111
Adresse	Ramsåsveien 22		
Postnr.	3145	Sted	Tjøme
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1991	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Sparebank 1 Fremtind	Polise/avtalenr 2038867
Selger 1 Fornavn	Wenche	Etternavn	Bakkeløkken

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Se takstrapport. Nei, ikke i våtrommene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Husker ikke firma.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad/våtrom utført for ca. 20-30 år siden . Våtrom /Bad 2 etg. i 1991/92. Bad 1 etg. utført ca. rundt år 2000.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn: Husker ikke firma.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utført oppførelsen av bad for 20-30 år siden. Se punkt 2. (Ikke fornyet tettesjikt/membran siden oppførelsen av badene.) Oppgradert bad 1 etg. ca.år 2000.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Satt inn tilbakeslagsventil sluk i ny kjeller. Ekstra trykk ved ny påkobling til ledningsnett fra nabo sørvest.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Fukt og saltutslag i kjeller. Se takstrapport.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne,no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Rapport VIB 24.09.2018 Avvik 1: Mangler godkjent takstige til ankomst til feiing og tilsyn av pipe. MERK: Takstigen pr.idag er ikke godkjent.
Piperehabilitering i 2010. Foring av skorstein/tilkoble ildsted til nytt foringsrør/tilkoble ny sotluke i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Se takstrapport. Det er et eldre hus,så det kan forekomme.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Råteskader på gulvlister østre rom ny kjeller.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Har sett mus i boligen. Kan hende på høsten. Tatt i musefelle.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det har sporadisk kommet vann på murgulvet i garasjen vest grunnet lavpunkt i terreng vest. (Kan være ved f.eks. ved snøsmelting.)
Bolig: På sydsiden må det skiftes noen kledningsbord fra terrassedøren og mot vinduet mot øst. Skrapet tidlig i våres. (Til info. er det nye bord liggende i garasjen.)

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Øyvinds Vedlikeholdsservice AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fasade syd : Ny bordkledning fra terrassedør syd til hjørne vest år 2016. Nye vannbrett nord på bolig 2020/2021.
Terrasse gjerde vest garasje : Nytt impregnert. Utført i 2014.
Israfter er byttet ut i 2014.
Ny balkongdør og noe utbedring rundt dør utvendig i bad i 2.etg. i 2014.
Garasje: Pynte-/bærebjelker 4 stk. siste 1-3 år.
Bolig : Nye vindskier pålagt med hvit aluminium for få år siden.
Se ellers takstrapport.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Thorstensen Eftf. .AS/ TEFT Installasjon 3154 TOLVSRØD.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Thorstensen Eftf.: Utført utbedring og kontroll iht. Periodisk Tilsyn av elektrisk anlegg 09.08.2010. Rapport fra Skagerak Energi.
TEFT Installasjon AS: Ny ledning og kontakter i stue i boligen år 2022.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Iht. Periodisk tilsyn 2010 og samt i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Utført periodisk tilsyn av elektriske anlegg Skagerak Energi 2010.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne,no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Foreligger ikke ferdigattest for tilbygg.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Huset fikk utført tilbygget i 91/92

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Foreligger ikke ferdigattest for tilbygg

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Vannskade i kjeller. Se takstrapport.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Naboen sydvest har vann/avløp som går over tomten i hagen.
Fellesutgifter til privat del av veien. (Deler kostnader for Brøyting og vedlikehold .)
Varmekabel kjellerrom øst kan være defekt. Må sjekkes. Nevnt for takstmann.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Grunnet kreftbehandling er ikke huset blitt benyttet de siste årene.
Husker dessverre lite pga. gjennomgått alvorlig kreftbehandling og redusert almenntilstand. Bl.a. redusert høyde og smerter grunnet flere brudd i ryggen.
Grunnet personlige forhold ,som sykdom, er ikke huset blitt benyttet de siste årene.

Utvendig vedlikehold som utvendig vask, skraping og maling er utført jevnlig over de siste årene.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne,no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 17/04/2024 10:00:09 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

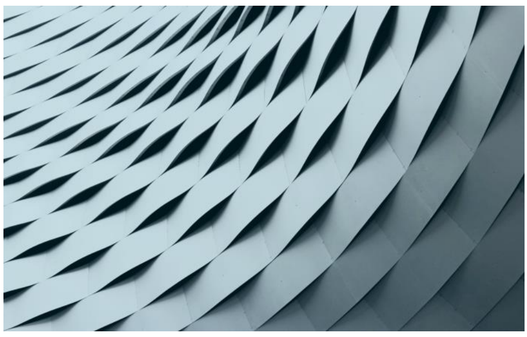
Verifisert av
SIGNICAT
17.04.2024

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 217, bnr. 345

Areal (BRA): Enebolig 166 m²



Befaringsdato: 17.06.2023 **Rapportdato:** 23.06.2023 **Oppdragsnr.:** 15278-1437 **Referansenummer:** MM6257

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

Gyldig rapport
29.06.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 • utenders 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur antatt ca 1901 og tilbygd i 1991. Boligen er oppført i halvannen etasje samt kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent men i flg. opplysninger fra selger antydes at rommet er fra slutten av 1990 tallet/begynnelsen av 2000 tallet i flg. tidligere utført tilstandsrapport. Under henvisning til at halvparte av forventet brukstid for tettesjikt eventuell membran er mer oppbrukt anbefales det som et strakstiltak å instalere dusjkabinett.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bi oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid". Det anbefales kun å benytte badekar til tradisjonelt karbad (ikke dusjing) så lenge rommet har sin nåværende utførelse men også fordi badekar er plassert under vindu.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991.

Frittliggende garasje oppført i tre. NB! Bygningen er ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1901

Gå til side

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag dels i stål og dels i plast.
Yttervegger antatt dels i reisverksplank og del i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning antatt fra forskjellig tid.
Vinduer i tre bla.a. fra 1972/-91 og eldre.
Ytterdører i tre fra bla.a. 1991 (muligens eldre)/2014.
Balkong i tre. Terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvoverflater for det meste med tregulv, parkett, belegg, teppe og betong. Veggoverflater for det meste med tapet, panel og mur. Dels platede/malte og panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak.
Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg.

Bad 1. etasje (ukjent årstall men fra ca 2000 i flg. selger):
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende innredning m. servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ingen ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i furu utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert platetopp og stekeovn samt plassbygd kjølehjørne.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom inneholdende toalett og servant.
Ventilering kun via luftespalte i dør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast.
Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom.samt avtrekk over komfyr.
Oppvarming med panelovner (+ ved).
Varmtvannsbereder på ca 200 l.
Hovedsikring 35 A. Teknisk 20/16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt dels med automatsikringer og dels med skrusikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør kun langs deler av grunnmur (fra 1991). Øvrige deler av bygningen har ingen drenering eller fuktsikring som kan sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.
Grunnmur dels av naturstein/betong og dels av Lecablokker.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger. Ukjent årstall og utførelse. Offentlig vann-/avløp via private/felles stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	38	38	0
1. Etasje	102	102	0
2. Etasje	26	26	0
Sum	**166**	**166**	**0**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

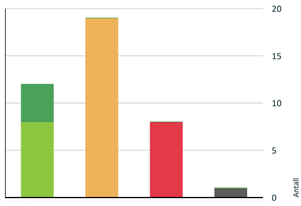
Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at enkelte delevegger er flyttet og/eller fjernet i forhold til plantegningene (omdisponert areal - for det meste ingen betydning i forhold til beregning av P-rom - S-rom).
Faktisk planløsning i del av kjeller avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at deler av rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

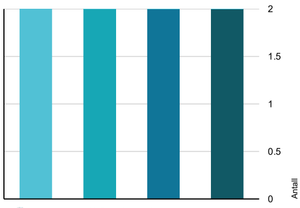
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i loftstue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerguiv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i trekonstruksjon mot grunnmur. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/wc Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Opplyst om lekkasje i tilknytning til toalett.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takkonstruksjonen har ikke takrenne.
Generell værslitasje/elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Dels generell værslitasje/elde.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Diverse skjevheter og begynnende råteskader i terrasseplatting.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 10 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i stue i 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 mm i hele rommet i kjeller (tilbygd del).

Innvendig > Radon Gå til side

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

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Mangler rekkverk og håndløper ved nedre del av trapper
Knirk og generell brukslitasje.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er usikkerhet med hensyn til tettesjikt/membran. Konstruksjonen har plast bak platekledningen. Det kan ikke utelukkes at plast er benyttet som tettesjikt. Dette er i såfall ikke egnet som membran/tettesjikt.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Misfarget på begrenset del av gulv ved kjølehjørne.
Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i samme område. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.
Spor etter mus i kjøkkenskap.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Hovedsikring 35 A. Teknisk 20/16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt dels med automatsikringer og dels med skrusikringer.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1901

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Tilbygd mot syd

UTVENDIG

Taktekking
TG 2

Taket er tekket med betongtakstein.
Konstruksjonen er kun vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Basert på årstall for tilbygging.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Nedløp og beslag
TG 2

Takrenner/beslag dels i stål og dels i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takkonstruksjonen har ikke takrenne.
Generell værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres takrenn på deler av tak som ikke har dette.

Veggkonstruksjon
TG 2

Yttervegger antatt dels i reisverksplank og del i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning antatt fra forskjellig tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels generell værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Diverse kledningsbord bør påregnes skiftet. Behov for diverse vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer
TG 2

Vinduer i tre bla.a. fra 1972/-91 og eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører
TG 1

Ytterdører i tre fra bla.a. 1991 (muligens eldre)/2014.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Balkong i tre. Terrasseplatting i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Diverse skjevheter og begynnende råteskader i terrasseplatting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Diverse vedlikehold av balkong og terrasseplatting må påregnes.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Utvendige trapper
TG 3

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Gulvoverflater for det meste med tregulv, parkett, belegg, teppe og betong. Veggoverflater for det meste med tapet, panel og mur. Dels platede/malte og panelte tak.

Stedvis sprekker samt slitasje i innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 10 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i stue i 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 15 mm i hele rommet i kjeller (tilbygd del).

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
TG 3

Trebjelkelag (loftstue).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i loftstue.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon
TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
TG 1

Mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Diverse sprekker/riss i pipe/puss.

Oppdragsnr.: 15278-1437 Befaringsdato: 17.06.2023 Side: 11 av 20

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng
TG 3

Kun en begrenset del av kjeller har trekonstruksjon mot grunnmur. Konstruksjonen er inspiserbar og delvis åpnet/fjernet. Ytterligere hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i trekonstruksjon mot grunnmur. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales å fjerne alle trekonstruksjoner mot grunnmur.
Plast i deler av kjellertak må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper
TG 2

Innvendig trapp i tre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall basert på tilbyggingsår

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Mangler rekkverk og håndløper ved nedre del av trapper
Knirk og generell brukslitasje.

Utbedring må foretas for å lukke avvikene.

Innvendige dører
TG 2

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje (ukjent årstall men fra ca 2000 i flg. selger:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende innredning m. servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Overflater vegger og himling
TG 2

Fliser på vegg. Panelt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er usikkerhet med hensyn til tettesjikt/membran. Konstruksjonen har plast bak platekledningen. Det kan ikke utelukkes at plast er benyttet som tettesjikt. Dette er i såfall ikke egnet som membran/tettesjikt.

Det anbefales som et strakstiltak å installere dusjkabinett.

Overflater Gulv
TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dsujens nedslagsfelt. Antydnig til fall på gulvet for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Inneholdende innredning m. servant, dusj/vegger.

Ventilasjon
TG 1

Ventilering via avtrekksvifte i tak samt luftespalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 0

Hulltaking var allerede utført av tidligere takstingeniør.
Utført fuktsøk i eksisterende hull.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell
TG 3

Vaskerom:
Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak.
Inneholdende skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall basert på tilbyggingsår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bi oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 0

Hulltaking var allerede utført av tidligere takstingeniør.
Utført fuktsøk i eksisterende hull.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell
TG 3

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Tapet på vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ingen ventilasjon.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall basert på tilbyggingsår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bi oppbrukt bør det påregnes ombygging innen "rimelig tid".
Det anbefales kun å benytte badekar til tradisjonelt karbad (ikke dusjing) også fordi badekar er plassert under vindu.
Det anbefales også å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 0

Hulltaking var allerede utført av tidligere takstingeniør.
Utført fuktsøk i eksisterende hull.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Kjøkkeninnredning i furuutførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert platetopp og stekeovn samt plassbygd kjølehjørne.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall basert på tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Misfarget på begrenset del av gulv ved kjølehjørne. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i samme område. Påvist fukt. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.
Spor etter mus i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Avtrekk
TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt årstall basert på tilbyggingsår.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon
TG 3

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering kun via luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Opplyst om lekkasje i tilknytning til toalett.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalett må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger i kobber.

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

Avløpsrør
TG 2

Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
TG 2

Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom.samt avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner
TG 1

Oppvarming med panelovner (+ ved).

Varmtvannstank
TG 1

Varmtvannsbereder på ca 200 l.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg
TG 2

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

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

Hovedsikring 35 A. Teknisk 20/16 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt dels med automatsikringer og dels med skrusikringer.

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 oppdatert?
   1991 Dels oppgradert i forbindelse med tilbygging.
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?
   Ukjent
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 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
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?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Brannteknisk forhold
TG 0

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Drenering
TG 3

Drenering med grunnmurplast/drensrør kun langs deler av grunnmur (fra 1991). Øvrige deler av bygningen har ingen drenering eller fuktsikring som kan sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• 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 må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnet fukt i kjeller må det påregnes å drenere rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter
TG 2

Grunnmur dels av naturstein/betong og dels av Lecablokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold
TG 3

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer eventuelt alternative tiltak som f.eks. dreneringsrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger
TG 2

Utvendige vann-/avløpsledninger. Ukjent årstall og utførelse. Offentlig vann-/avløp via private/felles stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	38	38	0	Trapperom , 2 rom	Bod
1. Etasje	102	102	0	Vindfang , Toalettrom , Bad , Hall , Soverom , Stue , Stue/kjøkken , Vaskerom	
2. Etasje	26	26	0	Loftstue , Bad/wc , 2 rom	
Sum	166	166	0		

Kommentar

NB! Det er kun loftstue og baderom som er måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 selv om øvrige rom er nevnt i romoversikt.

Det er kun deler av kjeller som er måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15 selv om øvrige rom er nevnt i romoversikt.

NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at enkelte delevegger er flyttet og/eller fjernet i forhold til plantegningene (omdisponert areal - for det meste ingen betydning i forhold til beregning av P-rom - S-rom).
Faktisk planløsning i del av kjeller avviker noe fra innsendte byggetegninger ved at deler av rom i kjeller er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2023	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	217	345		0	1979,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsåsveien 22

Hjemmelshaver
Bakkeløkken Wenche

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1991	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke	0	Nei
Tegninger		Stemplet Tjøme bygningsråd hhv. 04.06.1991 og 21.06.1991	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referanseniveået. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Gnr 217 - Bnr 345
3811 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

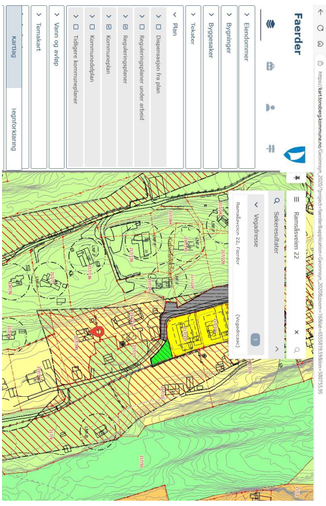
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MM6257

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



Tegnforklaring

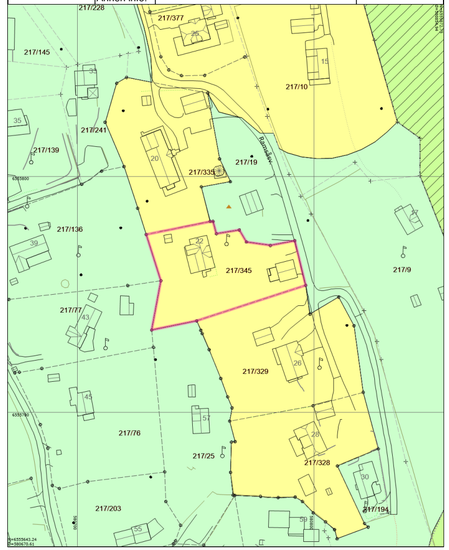
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatenavn (bebyggelsespunkt)
- Mast
- Skap
- Mastekomplex
- Trasse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takspranglinje
- Trapp inntil bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sil
- Stiltrakt/veg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Private/veg gatenavn.
- KjøbestemmelseOmrade
- KjøbestemmelseGrense
- KjøbestemmelseOmrade
- KjøbestemmelseGrense
- Gang- og kjørevegg - Pil bakken - Fremtidig
- Grense for areafomål
- Grense for leieboere
- Rate- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift/rytt næringsvirksomhet basert på gjeldende kommuneplan/delplan - Nåværende
- KjOmrade gjeldende
- Høydekurve

Kommuneplan

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 345	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsåsveien 22 3145 TJØME			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027			

Målestokk 1:1000



31.03.2022 14:20:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Vegnavn
- Hekk
- Stolpe
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Traktorveg
- Fritidsbolig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Flaggstang
- AnnetGjerde
- Gatelys
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Vegsperring
- Garasje og uthus
- Grense for arealformål
- Hensyn friluftsliv
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Bolig
- Plangrense
- Grense for angitt hensynsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende
- Forsenkningskurve

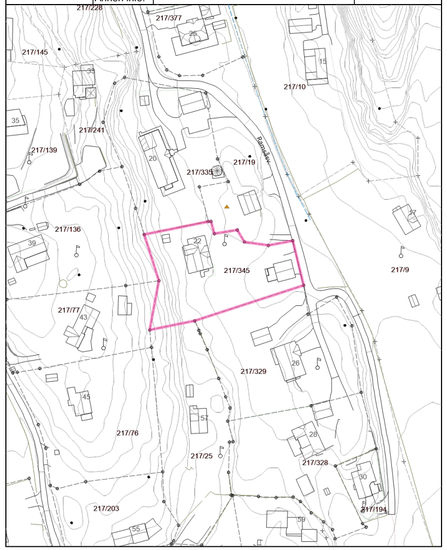
31.03.2022 14:20:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Oversiktskart med VA

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 345	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsåsveien 22 3145 TJØME			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



31.03.2022 14:20:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Naturverngrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegkantavkjørsel
- Bolig
- Frittstående trapp
- Havflate
- Anslått eiendomsgrense
- Vegnavn
- Hekk
- Stolpe
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Traktorveg
- Fritidsbolig
- Godkjente byggetiltak
- Høydekurve
- Nøyaktig grensepunkt
- Flaggstang
- AnnetGjerde
- Gatelys
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Vegsperring
- Garasje og uthus
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve

31.03.2022 14:20:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-22-0111 (Anette Røed)
Vår referanse: 2808823/18206128
Bestilling: C3 2022-04-01 107

Dato
01.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7880	91	10.7.1991	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	217	19	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

REGISTRERT
10 JULI 1991
Tensberg tinglyst
Dagboknr. 7880

* * * * * * * * * * * * * * * *
* S K J Ø T E *
* * * * * * * * * * * * * * * *

EIENDOMMEN(E):
Ramsåsvn 22,
GNR. 17 BNR. 345 I TJØME KOMMUNE.

OVERDRAS FRA:
Gerd Inger Bakkeløkken, 280735

TIL:
Wenche Bakkeløkken, 090656

KJØPESUMMEN KR. 130.000,-, HVORAV KR. 30.000,- ER FORSKUDD PÅ ARV, ER OPPGJORT PÅ AVTALT MÅTE.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:
GNR. 17 BNR. 345 skal ha veirett over GNR. 17 BNR. 19 og 20.
GNR. 17 BNR. 19 og 20 forbeholder seg adkomst med bil til låve over GNR. 17 BNR. 345.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Tjøme — 8/7 1991
sted — dato

Gerd Inger Bakkeløkken — Frank Bakkeløkken
Utstederens underskrift — Ektefellens underskrift

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

Kåre Jensen — Lise Jensen
vitneunderskrift — vitneunderskrift

Dokn: 7880 Tinglyst: 10.07.1991 Erib. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-22-0111 (Anette Røed)
Vår referanse: 2808823/18206133
Bestilling: C3 2022-04-01 104

Dato
01.04.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11582	91	2.9.1997	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3811 FÆRDER	217	345	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

GJENPARTEN ER EN KORREKT KOPI AV ORIGINALDOKUMENTET

REGISTRERT
- 2 SEPT 1997
TØNSBERG TINGLYST
Dagboknr. 11582

AVTALE

Dagsdato er mellom Wenche Bakkeløkken som eier av gnr. 17 bnr. 345 i Tjøme og Marie Lang-Ree som eier av gnr. 17 bnr. 25 i Tjøme inngått følgende overenskomst:

Marie Lang-Ree har nå for sin eiendom gravet seg frem - blant annet over Wenche Bakkeløkkens eiendom - til et tilkoplingspunkt på felles kloakknett som fører frem til kommunal ledning ved Ramsåsveien. Tilkoplingen har skjedd etter samtykke fra samtlige eiere til det private kloakknett.

Mellom partene er det enighet om at Marie Lang-Ree for seg og sin eiendom - dersom det skulle skje et brudd på ledningsnettet fra tilkoplingen på Wenche Bakkeløkkens eiendom skal ha anledning til å grave på nåtnevntes eiendom for å reparere den nevnte skade. En forutsetning for dette er at gravingen finner sted på en for Wenche Bakkeløkkens eiendom minst mulig sjenerende måte og at reparasjon av grunnen finner sted etter at arbeidene er avsluttet.

Nærværende avtale kan av Marie Lang-Ree besørges tinglyst på eiendommen gnr. 17 bnr. 345.

Tjøme, den 25-8-1997.

Wenche Bakkeløkken — Marie Lang-Ree
Wenche Bakkeløkken — **Marie Lang-Ree**

Dokn: 11582 Tinglyst: 02.09.1997 Erib. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 26.04.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3811 **Gårdsnr.:** 217 **Bruksnr.:** 345
Adresse: Ramsåsveien 22, 3145 TJØME
Referanse: 233/3001798/28-22-0111 Ramsåsveien 22

Kommuneplan vedtatt	
Dato	31.01.2018
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Kommentar
Kommuneplanens arealdel revideres. Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse, men med hensynssone ras- og skredfare over.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Færder kommune

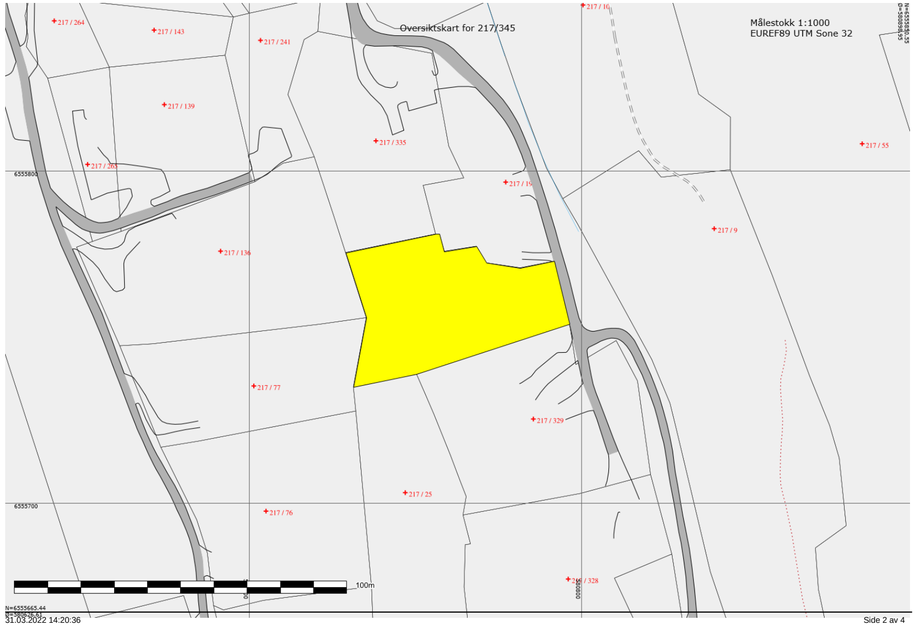
Matrikkelkart

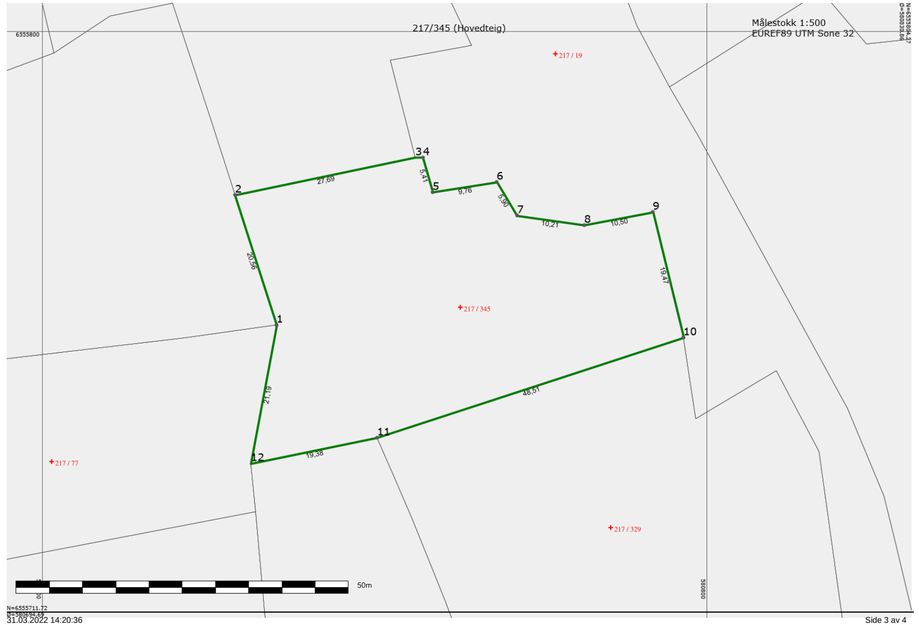
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - Færder kommune	217	345	0	0

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 217/345
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
217 / 264
217 / 143
217 / 241
217 / 16
217 / 139
217 / 335
217 / 55
217 / 383
217 / 15
217 / 9
217 / 136
217 / 77
217 / 329
217 / 25
217 / 76
217 / 328
6555800
6555700
100m
N=6555665.44
E=559236.93
31.03.2022 14:20:36
Side 2 av 4


217/345 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
217 / 19
217 / 345
217 / 77
217 / 329
6555800
1
2
34
5
6
7
8
9
10
11
12
27,69
9,76
10,21
10,50
20,08
21,19
19,38
46,51
50m
N=6555711.72
E=559264.93
31.03.2022 14:20:36
Side 3 av 4

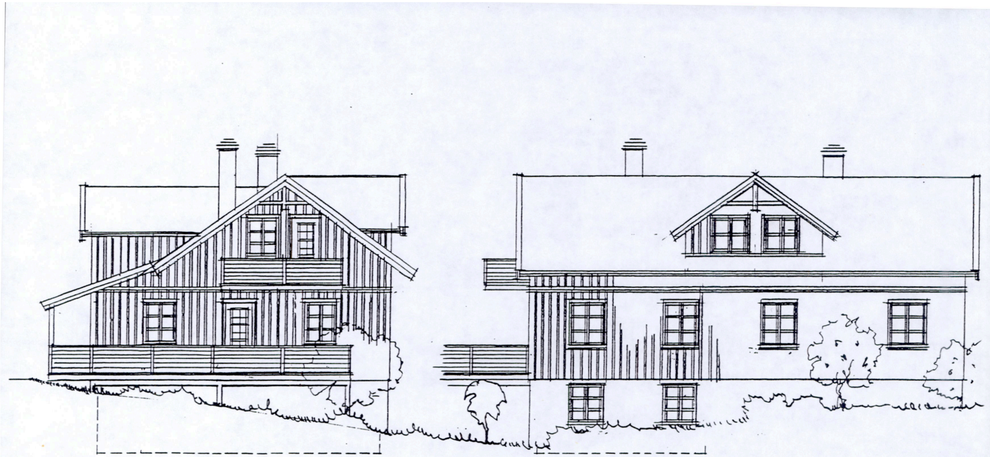
Areal og koordinater

Areal: 1979,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6555758,46 Øst: 580762,94

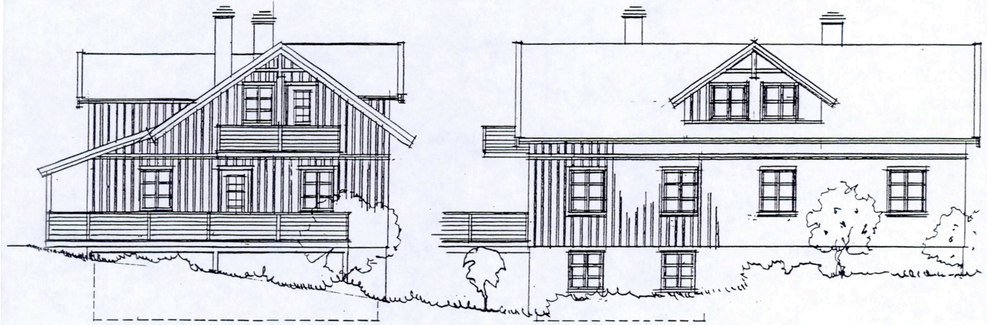
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6555755,81	580735,28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,56	Ikke hjelpelinje		13	
2	6555775,40	580729,04	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,69	Ikke hjelpelinje		13	
3	6555781,00	580756,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,16	Ikke hjelpelinje		13	
4	6555781,01	580757,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,41	Ikke hjelpelinje		13	
5	6555775,80	580758,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,76	Ikke hjelpelinje		13	
6	6555777,33	580768,41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,90	Ikke hjelpelinje		13	
7	6555772,30	580771,49	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,21	Ikke hjelpelinje		13	
8	6555770,84	580781,59	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,50	Ikke hjelpelinje		13	
9	6555772,83	580791,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,47	Ikke hjelpelinje		13	
10	6555753,92	580796,51	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,51	Ikke hjelpelinje		13	
11	6555738,84	580750,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,38	Ikke hjelpelinje		13	
12	6555734,98	580731,41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,19	Ikke hjelpelinje		13	



TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 17/345
Mottatt. 4.6.91
Godkjent uten/med forbehold
Sak nr.

ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsrødvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139

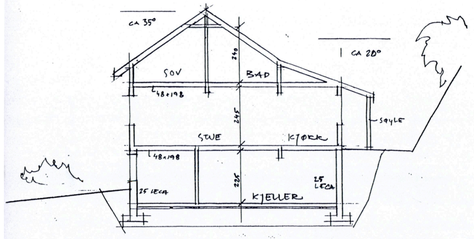


FASADE SYD

FASADE ØST

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 17/345
Mottatt. 4.6.91
Godkjent uten/med forbehold
Sak nr.

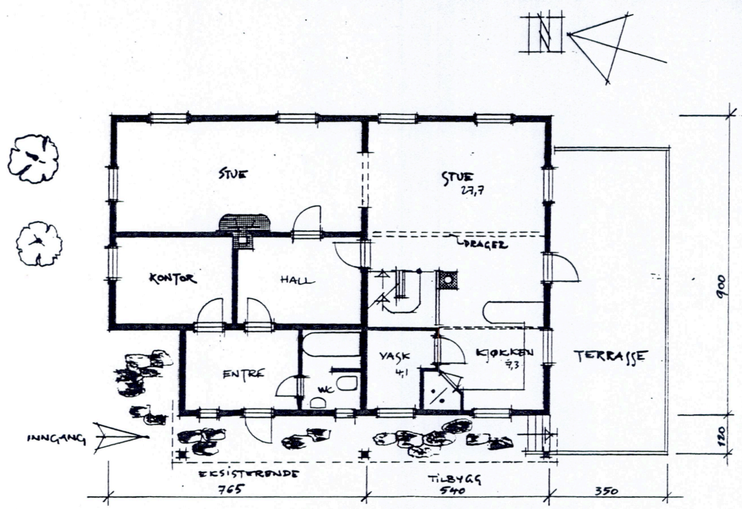
ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsrødvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139



SNITT GJENNOM TILBYGG M: 1:100

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 17/345
Mottatt. 4.6.91
Godkjent uten/med forbehold
Sak nr.

ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsrødvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139

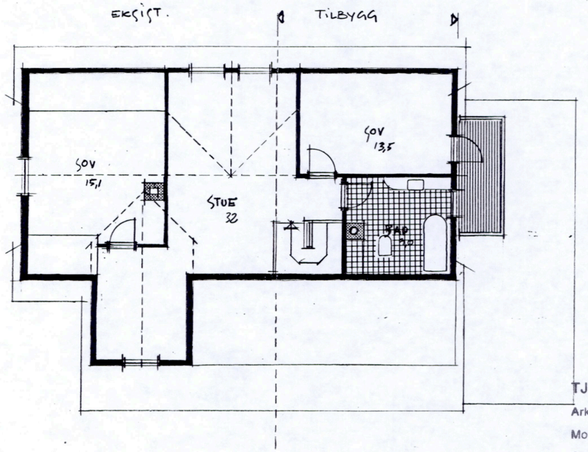


PLAN AV 1. ETASJE

M= 1:100
UTVIDELSE GR.FLATE 48,6 m²
BRUKSAREAL 45,2 m²

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 7645
Mottatt. 11.6.91
Godkjent uten/med forbehold
Søk nr.

ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsredvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139



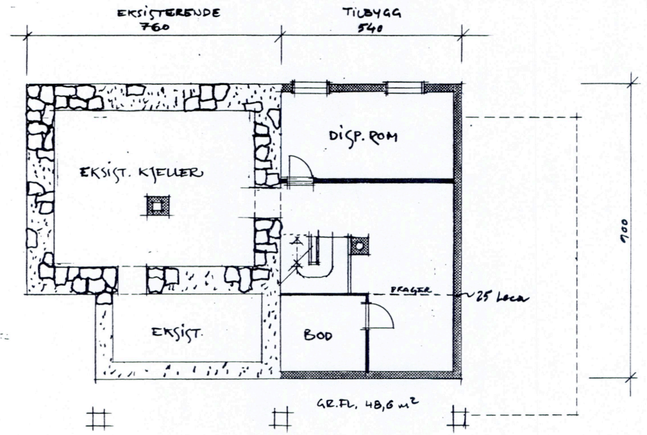
PLAN AV LOFT

M=1:100

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr.
Mottatt. 21/6-91
Godkjent uten/med forbehold
Søk nr.

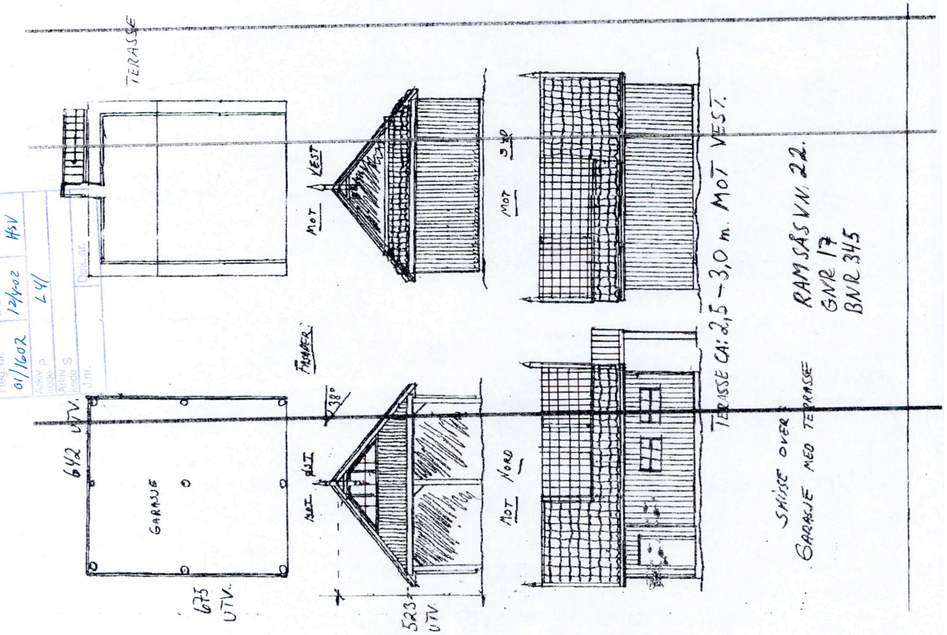
ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsredvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139

TJØME BYGNINGSRÅD
Arkiv nr. 17/345
Mottatt. 4.6.91
Godkjent uten/med forbehold
Sak nr.

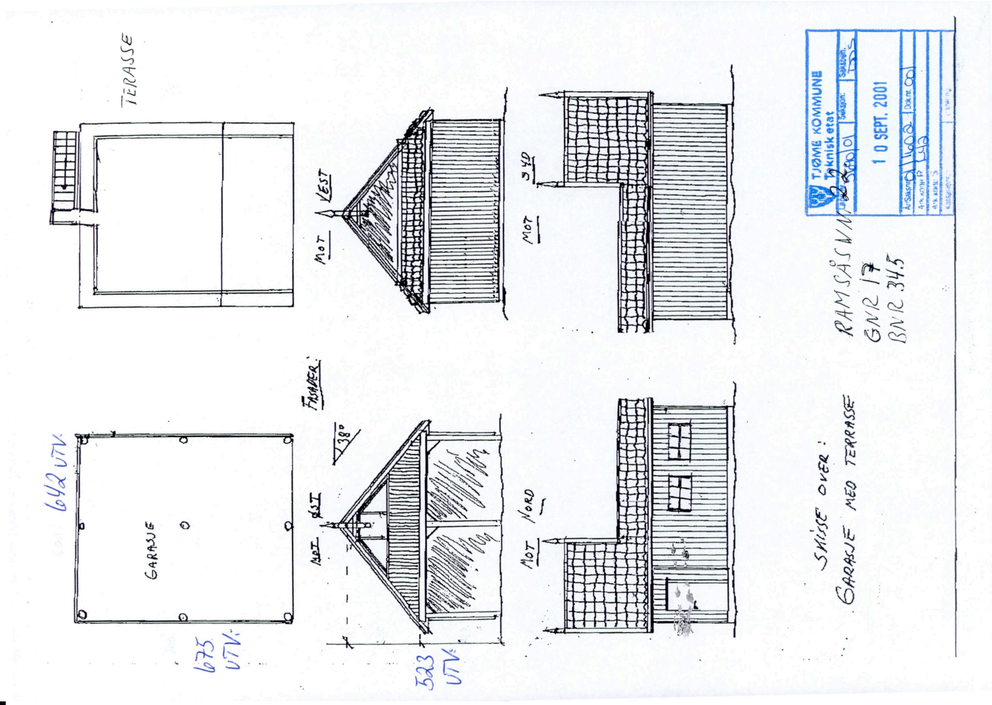


PLAN AV KJELLER — M= 1:100

ESPEN RAMSTAD
ARKITEKTKONTOR
Smidsrødvn. 3 B
3100 TØNSBERG
Tlf.: (033) 99 139



TJØME KOMMUNE
Ekst. TE
Løp. nr. 01/1602
Dato 12/6-02
Saksbeh. HSV
Arkiv P
Kopi S
Avlev. mottak
Utm.
Dato, ref.



Egne notater Ramsåsveien 22

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan opprgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder; se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er det ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp med å undersøke det du kommer fremtil utfra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt urikteige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen er deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innbforsikring
I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flyttforsikring
Innboforsikringen omfatter pluttselige og ufortsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring
Renteforsikringen dekker renteokostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med det som er forutsetning at Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring
Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre pluttselige og ufortsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?
Forsikringspakken kjøpes av Eiendomsmeglere som formidler salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget grn/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget grn/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgåvet for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel
Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer inntedende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon:
Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne · Forbrukerrådet · Norsk takst · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28220111
Adresse: Ramsåsveien 22, 3145 Tjøme
Betegnelse: GNR 217, BNR 345 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 17.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Egne notater Ramsåsveien 22

PARTNERS.NO