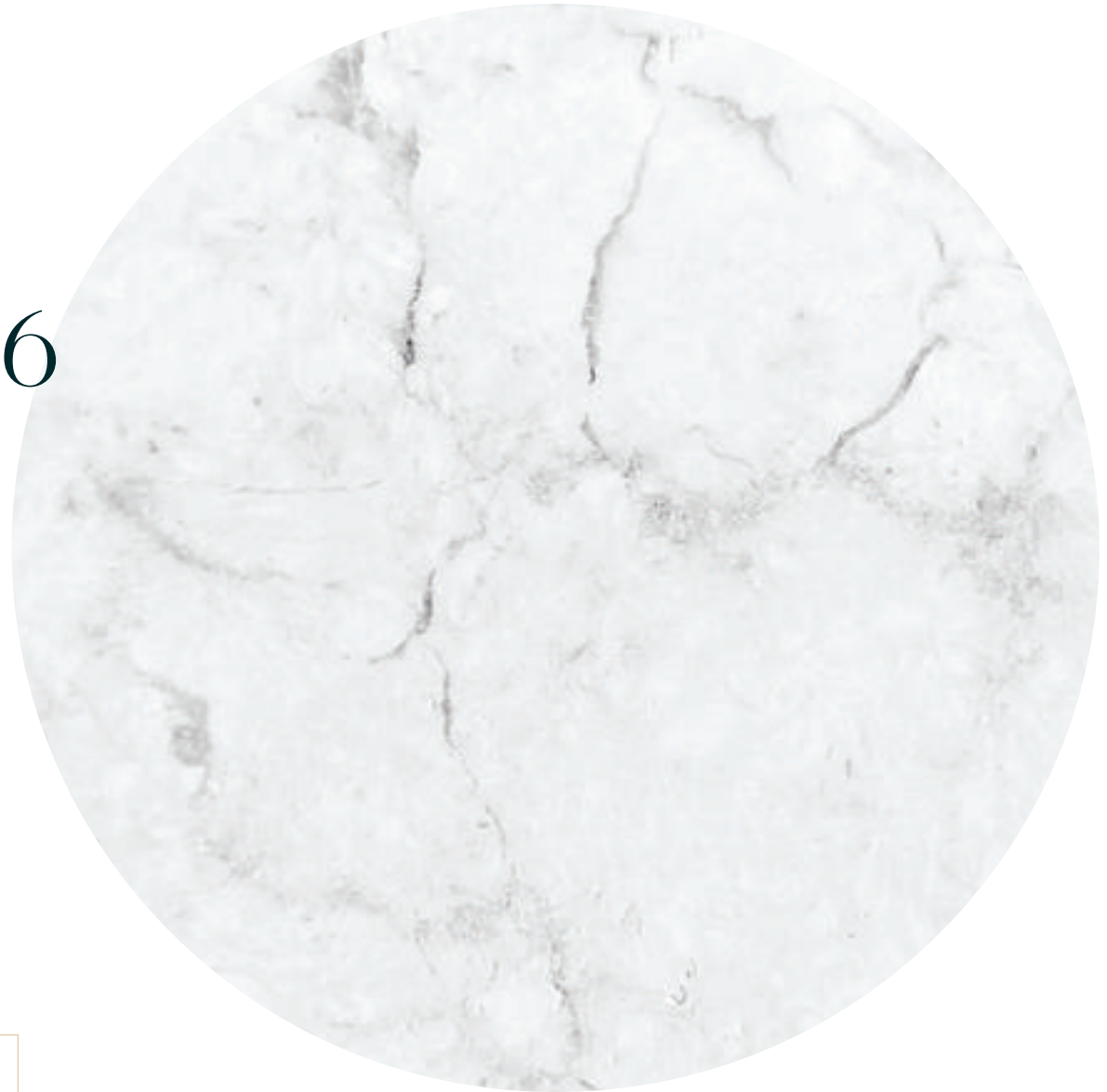


Lodins vei 6



Velkommen til

# Lodins vei 6



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

# Linnestad, Revetal

## Svært lettstelt og flott enebolig (alt på ett plan) på solrik hagetomt innerst i blindvei - 3 soverom - 2 bad - Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 100 000,- |
| Omkostninger | 103 850,- |
| Totalpris | 4 203 850,- |
| BRA-i | 126 kvm |
| Totalt BRA | 133 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1971 |
| Ansvarlig megler | Caroline Wivestad |
| Telefon | 938 97 331 |
| E-post | c.wivestad@nordvikbolig.no |













## Kort fortalt

- Velkommen til Lodins vei 6!
- En lys og koselig enebolig med alt på ett plan! Beliggende innerst i blindvei i et veletablert, solrikt og svært populært boligfelt på Linnestad.
- Boligen er opprinnelig fra 1971, og er betydelig påkostet med blant annet helt nytt tak i 2022 og et moderne bad/vaskerom i 2017. Boligen har er en lettstelt og familievennlig planløsning, og inneholder: entre/gang, separat wc, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
- Fra stuen er det utgang til en stor og solrik uteplass med sol til langt på kveld, så her kan det dekkes til hyggelige lag med familie og venner. Det er en stor, grønn plen, perfekt for lek, aktivitet og sosiale sammenkomster for hele familien.
- Romslig gårdsplass med garasje utstyrt med elbillader.
- Velkommen til en hyggelig visning!

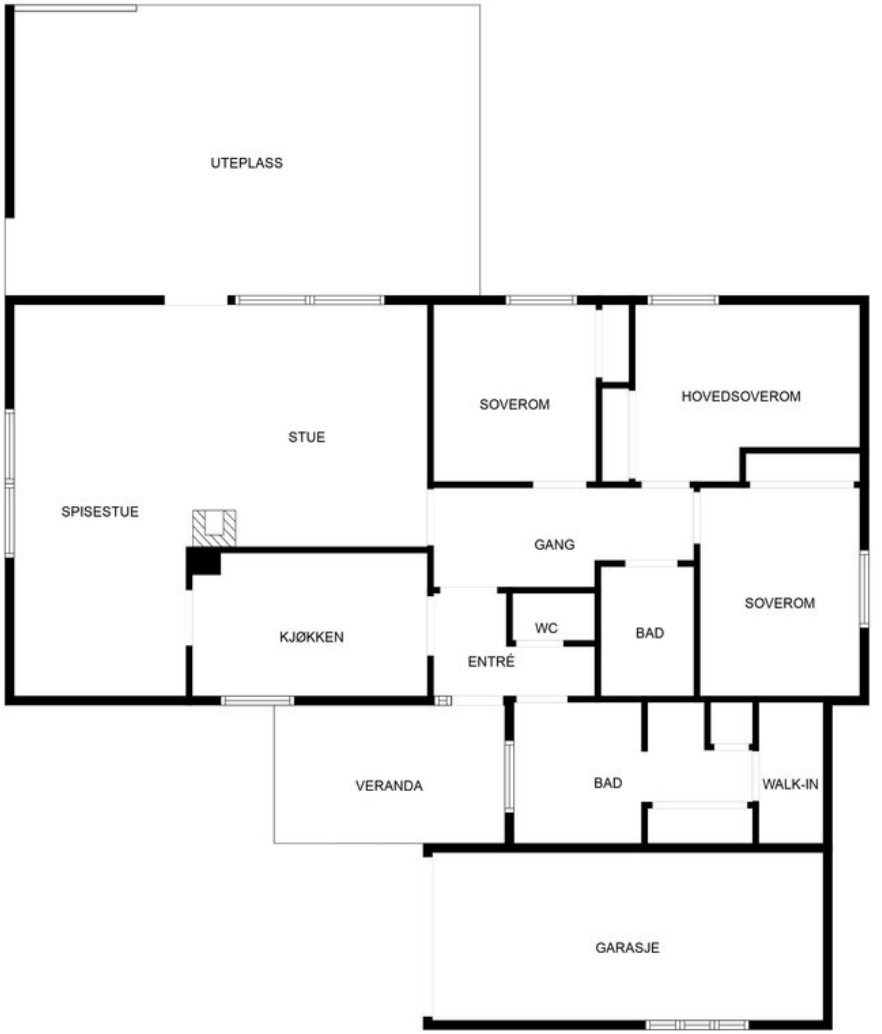
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 126 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 133 kvm |
| TBA: | 55 kvm |

Beskrivelse

Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Vindfang, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, Bad, Teknisk rom/bod
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse- og balkongareal

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




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet




















Whirlpool
IMPORTANT
10 YEARS
beko
10 YEAR











































Informasjon

# Lodins vei 6

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
25-0174/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Lodins vei 6, 3175 RAMNES
Gnr 522, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

### Selgere
Bendik Mangrud Bore
Morten Freberg Svennevik

### Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 203 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 223 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1971

### Etasje
1

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 55 kvm

**Beskrivelse:**
Areal-Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Vindfang, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, Bad, Teknisk rom/bod
Total BRA: 126 kvm.

TBA: 55 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Bod er endret til bad/vaskerom (endret status fra S
-rom til P-rom - tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

**Ikke målbare arealer:**
Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

## Solforhold

Det er flotte solforhold på eiendommen. Solen står mot inngangsdøren om morgenen i 7-8 tiden, og strekker seg mot hageterrassen fra kl. 11.00 og frem til ca. kl. 20.00.

## Standard

Velkommen til Lodins vei 6!

Dette er en arealeffektiv, innholdsrik og svært tiltalende enebolig med en rolig og barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Boligen er ideell for de som ønsker alt på ett plan, og har blitt påkostet de siste årene med nytt tak i 2022 og et lekkert, moderne bad/vaskerom i 2017. Med en smart planløsning, 3 soverom, en stor og solrik terrasse, og en flott, usjenert hage, er dette en perfekt familiebolig.

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et rolig og etablert nabolag med gode naboer og et trygt nærmiljø. Bare 300 meter fra huset finner du fine skogsløyper for flotte turopplevelser. Barnehage ligger rett bak huset, og det er kun 5 minutters kjøretur til Revetal sentrum, hvor du finner barne- og ungdomsskole, videregående skole og alle butikker du trenger. Det er gode bussforbindelser, og kort vei til E18 for pendlere.

Entré og Gang:
Du ønskes velkommen inn i en lys og funksjonell entré. En sentral gang med sjarmerende korkbelegg binder alle rommene i boligen sammen på en oversiktlig og praktisk måte.

Stue og Spisestue:
Husets hjerte er den store og lyse stuen med åpen løsning mot spisestuen. Rommet har en klassisk 3-stavs eikeparkett og en nøytral og behagelig fargepalett. En moderne peisovn gir ekstra hygge og varme, supplert av en effektiv varmepumpe. Store vindusflater og en bred glassdør slipper inn rikelig med lys og gir en flott utsikt og direkte tilknytning til den herlige uteplassen.

Terrassen:
Hovedterrassen er en forlengelse av stuen. Den er sørvestvendt, som gir svært gode solforhold fra ca. kl. 11:00 på formiddagen til rundt kl. 20:00 på kvelden sommerstid.

Kjøkken:
Kjøkkenet er holdt i en tidløs, klassisk stil med grå, profilerte fronter og en solid benkeplate i tre. Det er et funksjonelt "arbeidskjøkken" med godt med skapplass

og en hyggelig frokostkrok ved vinduet.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med en stor, plassbygd garderobeløsning. De to andre soverommene er også av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesteværelse eller kontor.

Bad/Vaskerom (2017):
Et av boligens store høydepunkter er det lekre og moderne kombinerte badet og vaskerommet, pusset opp i 2017. Rommet er delikat innredet med mørke gulvfliser, moderne baderomsplater, en stor og praktisk benkeplate i tre, og en smart, plassbygd løsning for vaskesøyle. Rommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og varmekabler.

Bad 2:
Boligen har i tillegg et eldre bad fra byggeåret med moderniseringsbehov. Med dusjkabinett og servantinnredning, gir dette rommet er en god mulighet for den som ønsker å skape et ekstra, moderne bad etter eget ønske.

Toalettrom:
I tillegg finnes det er separat WC.

Garasje og Bod:
Det medfølger en garasje i tilknytning til boligen, utstyrt med elbillader. I tillegg er det en frittliggende redskapsbod i hagen.

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

Velkommen!

## Parkering

Boligen har tilhørende enkel garasje. Det er også mulighet for å parkere i gårdsplassen.

## Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:
- Det er malt overflater og pusset gulv i stuen.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på bad/våtrom i 2017. Dette er gjort av faglært utenom bedriften. Har dokumentert med bilder.
- Byttet tak i 2022 av faglært utenom bedrift.
- Forrige eier har etterisolert loft.
- Skjeve gulv på noen punkter ved vegger.
- Kommunen har gravd ny drenering rett ved tomten rundt 2022-2023. Før dette skjedde hevet forrige eier gårdsplassen med grus, da det kunne samles litt vann fra tid til annen. Dette problemet eksisterer ikke lenger.
- Varmluft på komfyren fungerer ikke.
- Det er bærende tak/yttervegger så i praksis kan alle interne vegger rives og planløsning kan derfor lett endres.
- Det er god tilgang til rør og avløp i kjelleren så man har liten vei til å flytte kjøkkenvasken eller lignende.

## Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

## Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig med garasje i tilknytning til boligen. Oppført i en etasje samt krypekjeller og krypeloft i 1971.
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.
Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom samt utført hulltaking i vegg. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble rommet etablert i 2017.
Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1971. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran og/eller behovet for oppgradering.
Selger opplyser om følgende:
- har vært enkelte maur om våren.

Følgende opplysninger er gitt av tidligere selger/tidligere salgsdokumentasjon:
- har vært vann i krypekjeller ved et par anledninger - sist i 2017. Utbedret av Tønsberg kommune ved omlegging/utbedring av kommunalt ledningsnett i området.
Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Vinduer i tre fra bla.a. 2005/-17.
Ytterdører i tre fra 1971/2005.
Terrasseplatitng i betong (fra 2020 i flg. tidligere boligsalgsdokumentasjon) og terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG
Gulvoverflater for det meste med parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malte plater og fliser på deler av kjøkken. Platede/panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m+/-
Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Stakeluke er påvist i krypekjeller.
Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), panelovner.
Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 194 l.
Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
Innvendig > Radon
Innvendig > Krypkjeller
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i soverom nordøst.
Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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. NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Pipe og ildsted:
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, og avstanden til brennbart materiale bør økes til minimum 300 mm.

Tiltakene er nødvendige for å hindre at glør fra aske kan forårsake brannskader eller antenne brennbart materiale, noe som utgjør en brannrisiko.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Forstøtningsmurer:
Støttemur ved nedgang til krypekjeller.
Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten.
Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt/belegg bak har passert anbefalt brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 11.09.2025.

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

### Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin og ovn medfølger i handelen. Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke i handelen:
- Tre lamper i stuen.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe (luft til luft).
- Panelovner.
- Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 194 l

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 361,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Tilsyn og feiegebyr: 521,00 kr
Standard renovasjon: 3 688,00 kr
Vanngebyr bolig: 4 025,00 kr
Fastledd vann: 1 388,05 kr
Avløpsgebyr bolig: 6 124,90 kr
Fastledd avløp: 2 613,95 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 567,- pr år.
- Kabel-tv/internett. Fiber fra Telenor kr 949,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 842 745,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 370 980,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 00030543646

### TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber gjennom Telenor.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 012 kvm (Eiertomt)
Eiendommen byr på en stor, solrik og pent opparbeidet tomt som er tilnærmet flat. Her er det boltreplass for store og små! Det er en stor, grønn plen, perfekt for lek, aktivitet og sosiale sammenkomster for hele familien.

Det er en romslig og solrik uteplass med svært gode solforhold fra ca. kl. 11:00 på formiddagen til rundt kl. 20:00 på kvelden sommerstid. Her kan det dekkes langbord til hyggelige lag med familie og venner.

Innkjørselen og gårdsplassen gir god plass til parkering. En frittliggende redskapsbod gir praktisk oppbevaring for hageredskaper og utstyr.

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

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

### Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i et fredelig, landlig og svært barnevennlig boligområde, perfekt for deg som drømmer om en roligere hverdag med naturen som nærmeste nabo, men samtidig ønsker kort vei til alle servicetilbud. Nabolaget er kjent for å være rolig og sosialt, med et godt naboskap og hyggelige, felles arrangementer.

Hverdagslogistikken blir svært enkel med barnehage plassert rett bak eiendommen. Kun en 5-minutters kjøretur unna ligger Revetal sentrum, som byr på et komplett servicetilbud med barne- og ungdomsskole, videregående skole, og alle butikkene du trenger i det daglige.

For den turglade er mulighetene mange. Bare 300 meter fra huset starter en fin skogsløype som forgrener seg i flere retninger, ideell for gå- og joggeturer. Nabolaget er preget av rolige veier, og det er en trygg, asfaltert gang- og sykkelvei som strekker seg helt til Revetal sentrum.

Beliggenheten er også praktisk for pendlere, med gode bussforbindelser og kort vei til E18, som gir effektiv reisevei til byer som Tønsberg, Horten, Sandefjord og videre mot Drammen og Oslo.

### Offentlig kommunikasjon
Det er kun ca. 6 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot

Oslo og Skien.

### Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Ramnes skolekrets

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen - oppføring av enebolig, datert 06.12.1972.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade samt etasjeplan, datert i 1970. Tegningene stemmer med dagens bruk- og innredning.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei. Privat innkjørsel til huset.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Linnestad, datert 11.02.1970 med planid: 3905 R20_0002. Eiendommen er avsatt til Boliger.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1012,72m2) samt hensynssone for ras- og skredfare (741,42m2).

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 522, bnr. 38 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3905/522/38:
28.10.1970 - Dokumentnr: 4160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:522 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 795376 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0716 Gnr:222 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 562278 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:522 Bnr:38

Det er per 25.09.2025 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 522, bnr. 15 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5. Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentligrettslig pålegg

18.05.2022 ble det avholdt kontroll av Vestfold interkommunale Brannvesen IKS, hvor følgende avvik ble avdekket:
- Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6
Beskrivelse: Foringsrør i toppen av skorstein må føres opp til skorsteinstopp(blikkavslutning).

- Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse: Røykrøret fra ildsted Jøtul 3 er utett.

Andre forhold:
Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene.
Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange
tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I
henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Det ble den 16.08.2022 fremlagt en fremdriftsplan for utbedring av avvikene fra tidligere eier. Vestfold interkommunale Brannvesen IKS vurderte planen som tilfredsstillende og avsluttet tilsynet under forutsetning av at planen ble fulgt opp. Vi har imidlertid ikke mottatt ytterligere informasjon om hvorvidt tiltakene er gjennomført og kjøper overtar ansvaret for dette.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke inkludert dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 350,-

Samlet skal selger betale kr. 116 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2025

### Ansvarlig megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

### Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Lodins vei 6

# Lodins vei 6

Nabolaget Revetal - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ramnes skole (1-7 kl.)**<br>204 elever, 13 klasser | 8 min<br>5.6 km |
| **Røråstoppen skole (1-7 kl.)**<br>210 elever, 14 klasser | 8 min<br>6.1 km |
| **Sem skole (1-7 kl.)**<br>252 elever, 16 klasser | 10 min<br>8 km |
| **Solerød skole (1-7 kl.)**<br>103 elever, 7 klasser | 11 min<br>11.1 km |
| **Revetal ungdomsskole (8-10 kl....**<br>369 elever, 30 klasser | 7 min<br>5.4 km |
| **Re videregående skole**<br>600 elever | 10 min<br>6.9 km |
| **Wang Toppidrett Tønsberg** | 14 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Linnestad**<br>Linje 120, 121 | 6 min<br>0.6 km |
| **Tønsberg stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 15 min<br>11.5 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 21 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 44 min |

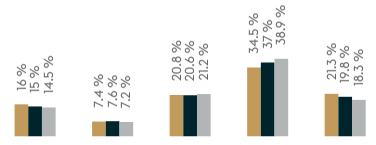
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Linnestad barnehage (1-5 år)**<br>44 barn | 5 min<br>0.3 km |
| **Skjeggestadåsen barnehage (1-5...**<br>70 barn | 4 min<br>2.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Revetal** | 6 min |
| **Rema 1000 Revetal** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Revetal | 2 749 | 1 283 |
| Revetal/Bergsåsen | 3 806 | 1 768 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Linnestad Nærmiljøanlegg Balløp... | 2 min |
| Jahresletta Fotball grass | 5 min |
| Revetal Treningssenter | 7 min |
| Sporty24 Sem | 11 min |

*«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
TØNSBERG kommune
gnr. 522, bnr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²**



**Befaringsdato:** 11.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1872 **Referansenummer:** JI1109

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## 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 byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# 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

Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje i tilknytning til boligen. Oppført i en etasje samt krypekjeller og krypeloft i 1971.
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom samt utført hulltaking i vegg. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble rommet etablert i 2017.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1971. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran og/eller behovet for oppgradering.

Selger opplyser om følgende:
- har vært enkelte maur om våren.

Følgende opplysninger er gitt av tidligere selger/tidligere salgsdokumentasjon:
- har vært vann i krypekjeller ved et par anledninger - sist i 2017. Utbedret av Tønsberg kommune ved omlegging/utbedring av kommunalt ledningsnett i området.

**Enebolig - Byggeår: 1971**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med glasert teglstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Vinduer i tre fra bla.a. 2005/-17.
Ytterdører i tre fra 1971/2005.
Terrasseplatitng i betong (fra 2020 i flg. tidligere boligsalgsdokumentasjon) og terrasseplatting i tre.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malte plater og fliser på deler av kjøkken. Platede/panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m+/-
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i dør.

Bad/wc/vaskerom fra 2017:
Fliser på gulv. Sokkelflis og baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate.
Benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i dør.
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Stakeluke er påvist i krypekjeller.
Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), panelovner.
Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 194 l.
Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble det frenert langs nord- og vestvegg i 2003 og langs syd- og østvegg i 2015.
Grunnmur av betongblokker.
Støttemur ved nedgang til krypekjeller.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger fra 1971. Ukjent utførelse.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Bod er endret til bad/vaskerom (endret status fra S-rom til P-rom - tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

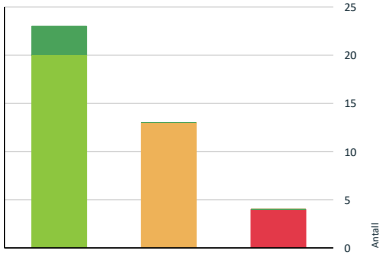


Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Sammendrag av boligens tilstand

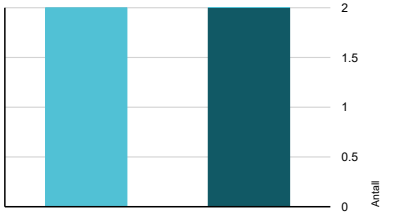
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som frittliggende bo er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1971

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**
I flg. midlertidig brukstillatelse

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med glasert teglstein.

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

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på deler av tak som ikke har dette. Formåler er å hindre nedfall fra tak.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående og liggende kledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

### TG 2 Vinduer

Vinduer i tre fra bla.a. 2005/-17.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig vindulister er ført ned til vannbratt/beslag uten dryppkant.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres dryppkant under utvendige vinduslister for å hindre fuktskader.
Manglende dryppkant øker risikoen for råte og redusert levetid på vinduene.

### TG 1 Dører

Ytterdører i tre fra 1971/2005.

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

Terrasseplatitng i betong (fra 2020 i flg. tidligere boligsalgsdokumentasjon) og terrasseplatting i tre.

### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i mur/betong.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater for det meste med trepanel, malt strie, malte plater og fliser på deler av kjøkken. Platede/panelte tak.

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

Sport etter fukt/misfarget i et par tak i et soverom.
Generell slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Generell slitasje vurderes som normalt ut fra alder, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i soverom nordøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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.

NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Garasje med støpt betongdekke.

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

Sprekk i garasjegulv.
Gulv har fall inn i garasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Manglende fall ut av garasjen kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og forringelse av betongdekket.
Gulvet bør utbedres slik at det får tilstrekkelig fall mot porten for å sikre god drenering.

### TG 2 Radon

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, og avstanden til brennbart materiale bør økes til minimum 300 mm.

Tiltakene er nødvendige for å hindre at glør fra aske kan forårsake brannskader eller antenne brennbart materiale, noe som utgjør en brannrisiko.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fri høyde mellom grunnen og overliggende trekonstruksjon er ca 1,70 m+/-

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypekjeller har fukt miljø.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre på bakken bør etableres for å hindre fuktavdamping fra grunnen.
Manglende fuktsperre kan føre til økt fuktighet i krypkjelleren, som igjen kan medføre risiko for fuktskader, muggdannelse og skadedyr.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Bad/wc/vaskerom fra 2017:
Fliser på gulv. Sokkelflis og baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i vindu.

Foreligger noe dokumentasjon i form av bilder.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med skyllekar, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i vindu.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende vindfang og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

**Årstall:** 2017

### 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Platet/malt tak. Inneholdende innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i dør.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt/belegg bak har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt. Renovering må påregnes innen «rimelig» tid.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende vindfang og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Benkebeslag og to kummer.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Bruksslitasje/elde.
Begrenset avtrekk via ventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i dør.
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Malt tak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og ubehag for brukerne.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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.

### TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i krypekjeller.

**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.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 l.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1971 Dels fornyet/oppgradert i 2018.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I flg. tidligere boligsalgsdokumentasjon.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Byttet sikringsskap m.m. - ref. samsvarserklæring datert 07.03.2013.**
   **Ny installasjon i vaskerom, flyttet sikringsskap m.m. - ref. samsvarserklæring datert 21.12.2018.**
   **I flg. tidligere salgsdokumentasjon foreligger det ikke samsvarserklæring for installasjon av el-billader fordi dette ble utført ved dugnad/vennetjeneste av elektrikker under tidligere eiers eietid.**

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?
   **Ukjent**



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Siste el-tilsyn utført 01.06.2017.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering med grunnmurplast/drensrør. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble det frenert langs nord- og vestvegg i 2003 og langs syd- og østvegg i 2015.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ved nedgang til krypekjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

**Vurdering av avvik:**
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan og NVE aktsomhetskart.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For eventuelt ytterligere informasjon vedrørende ras- og skredfare henvises det til kommunale myndigheter og/eller NVE.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige vann-/avløpsledninger fra 1971. Ukjent utførelse. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

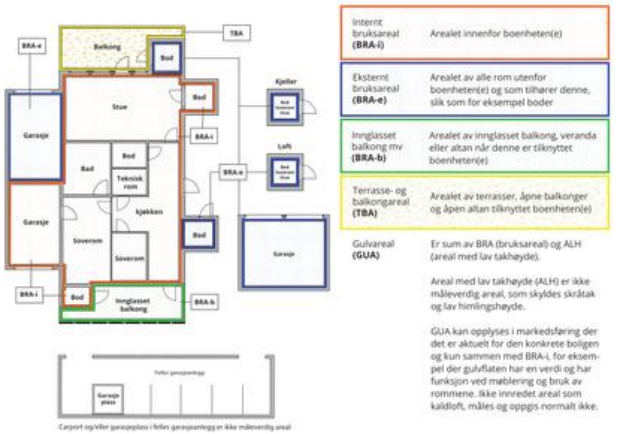
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Krypkjeller | | | | | |
| 1.Etasje | 126 | | | 126 | 55 |
| **SUM** | **126** | | | | **55** |
| **SUM BRA** | **126** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Krypkjeller | | | |
| 1.Etasje | Vindfang, toalettrom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue, gang, 3 soverom, bad, teknisk rom/bod | Garasje | |

**Kommentar**

Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Bod er endret til bad/vaskerom (endret status fra S -rom til P-rom - tilleggsdel til hoveddel) 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:*

## Bod

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

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 105 | 21 |
| **Bod** | 0 | 7 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.9.2025 | Tore Rønning | Takstingeniør |
| | Bendik Mangrud Bore | Kunde |
| | Morten Freberg Svennevik | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 522 | 38 | | 0 | 1012.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lodins vei 6

**Hjemmelshaver**
Bore Bendik Mangrud, Svennevik Morten Freberg

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 810 000 | 2023 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 10.09.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.09.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 09.06.1970 | | Innhentet | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 06.12.1972 | | Innhentet | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 11.05.2023 | | Innhentet | | Nei |



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Lodins vei 6 , 3175 RAMNES
Gnr 522 - Bnr 38
3905 TØNSBERG

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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI1109

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Svennevik, Morten Freberg | 9578-5999-4-3391979 | 2025-09-20 11:24:09 |
| Bore, Bendik Mangrud | 9578-5995-4-2928049 | 2025-09-20 11:21:18 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. sep. 2025

Oppdragsnummer
25-0174/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lodins vei 6, 3175 RAMNES

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Bendik Mangrud Bore, Morten Freberg Svennevik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
18. juli 2023

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 00030543646
Forsikret i: fremtind

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017. faglært utenom bedriften. har dokumentert med bilder

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017. faglært utenom bedrifter.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dokumentert bilder under arbeidet.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byttet tak i 2022 av faglært utenom bedrift

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2022 av faglærte utenom bedrift

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Koblet opp til det kommunale

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen i huset

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Forrige eier hevet gårdsplassen med en god del grus og isolerte litt mer på loft.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke gjort i registret tid



## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Skjeve gulv på noen punkter ved vegger

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**Eventuell kommentar:** Maur på et punkt men forsvant etter feller ble satt ut

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen observert

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** 2023 tilstandrapport. 2 tg3, 10 tg2. Har prospekt fra tidligere med all informasjon

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Dokumentert i prospekt fra 2023

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke skjedd imens vi har bodd her eller fått beskjed om fremover

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei



**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**Eventuell kommentar:** rolig nabolag uten problemer

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke sameie

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Ja

**Beskriv:** Kommunen har gravd ny drenering rett ved tomten rundt anno 2022-23. Før dette skjedde hevet forrige eier gårdsplassen da det kunne samles litt vann fra tid til annen. Dette problemet eksisterer ikke lenger.

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**Eventuell kommentar:** privat eiendom

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke på eiendommen

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Ja

**Beskriv:** Varmluft på komfyren fungerer ikke. Det er bærende tak/yttervegger så i praksis kan alle interne vegger rives og planløsning kan derfor lett endres. Det er også god tilgang til rør og avløp i kjelleren så man har liten vei til å flytte kjøkkenvasken eller lignende.

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 25-0174/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Bore, Bendik Mangrud | 2025-09-20 | Svennevik, Morten Freberg | 2025-09-20 |

Identifikasjon: bankID Bore, Bendik Mangrud

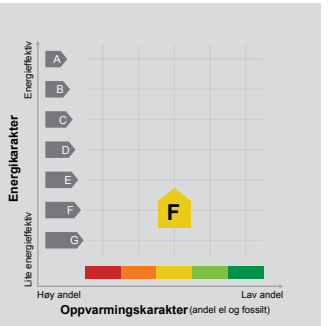
Identifikasjon: bankID Svennevik, Morten Freberg

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lodins vei 6 |
| Postnummer | 3175 |
| Sted | RAMNES |
| Kommunenavn | Tønsberg |
| Gårdsnummer | 522 |
| Bruksnummer | 38 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 163558262 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-164586 |
| Dato | 04.09.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Isolere varmtvannsrør**
**- Tiltak utendørs**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1971 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 126 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på sanitæranlegg

**Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

**Tiltak 2: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 5: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 7: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 8: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tønsberg kommune

# Matrikkelkart

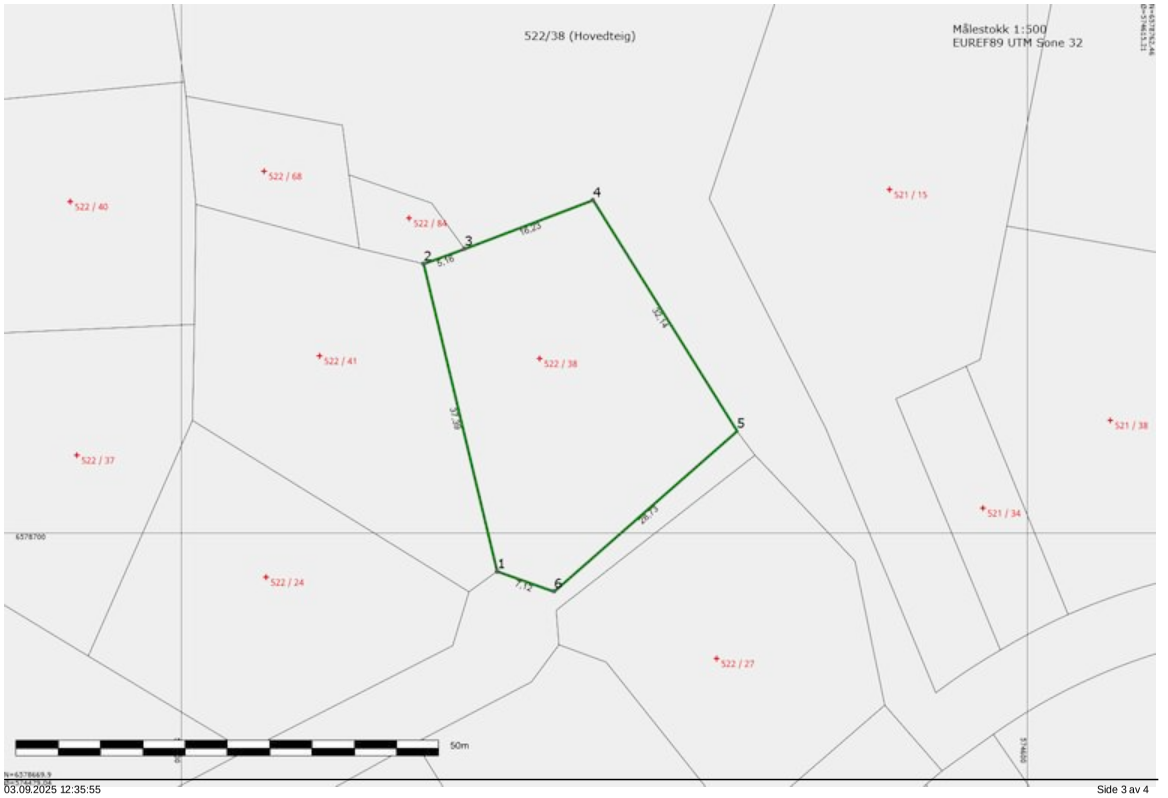
| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3905 - Tønsberg kommune | **522** | **38** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

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










## Areal og koordinater

Areal: 1012,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6578720,54 Øst: 574542,35

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6578695,40 | 574537,33 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 37,39 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6578731,76 | 574528,61 | Jord | Rør | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 5,16 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6578733,55 | 574533,45 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 16,23 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6578739,29 | 574548,63 | Jord | Annet grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 32,14 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6578712,02 | 574565,64 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 28,73 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6578693,07 | 574544,05 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 7,12 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

Tønsberg kommune

# Bygningsinformasjon

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3905 - Tønsberg kommune | **522** | **38** | **0** | **0** |

| BYGNING | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Enebolig | 163558262 | 0 | Tatt i bruk | | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6578719 Øst: 574548 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 23.01.2008 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | Lodins vei 6 | 522 | 38 | 0 | 0 |

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **522** | **38** | **0** | **0** | Grunneiendom | ROSAHEIM | Ja | 1012,7 | 995 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.10.1970 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6578720.54 Øst: 574542.35 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 522/38 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 522/38 | 0 |
| Omnummerering | 26.01.2002 | | | | 522/38 | 0 |
| Skylddeling | 28.10.1970 | | | Mottaker | 522/38 | 995 |
| | | | | Avgiver | 522/15 | -995 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 163558262 | Enebolig | | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lodins vei | 6 | | | Nord: 6578719<br>Øst: 574548<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2598-Linnestad<br>SKOLEKRETS 16-Ramnes<br>Grunnkrets 1604-Bø<br>Kirkesokn 3-Ramnes<br>Stemmekrets 12-Revetal<br>Postnummerområde 3175-RAMNES |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | |

## KULTURMINNER

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



## GRUNNFORURENSING

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

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 1012,7 | Nord: 6578720,54016845 Øst: 574542,34999502 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3905 | **Gårdsnr.** | 522 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lodins vei 6, 3175 RAMNES | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3905 | **Gårdsnr.** | 522 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Lodins vei 6, 3175 RAMNES | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilsyn og feiegebyr uten mva. | 0% | 1 stk. | 521.00 | 1/1 | 0 % | 521,00 kr |
| Standard renovasjon | 25% | 1 stk. | 3688.00 | 1/1 | 0 % | 3 688,00 kr |
| Vanngebyr bolig 71-300m$^2$ | 15% | 1 stk. | 4025.00 | 1/1 | 0 % | 4 025,00 kr |
| Fastledd vann | 15% | 1 stk. | 1388.05 | 1/1 | 0 % | 1 388,05 kr |
| Avløpsgebyr bolig 71-300m$^2$ | 15% | 1 stk. | 6124.90 | 1/1 | 0 % | 6 124,90 kr |
| Fastledd avløp | 15% | 1 stk. | 2613.95 | 1/1 | 0 % | 2 613,95 kr |
| | | | | | **Sum** | **18 360,90 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

| Tønsberg kommune | Oversiktskart med VA | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 522 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Lodins vei 6<br>3175 RAMNES | | | |
| | Annen info: | | | | |






## Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Tønsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **522** | **38** | **0** | **0** | Lodins vei 6, 3175 RAMNES |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 1012.72m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 741.42m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3905 R20_0002 | Linnestad (11.2.1970) | Boliger | 1012.69m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

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

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

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

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

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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



Nei

KOMMENTARFELT:

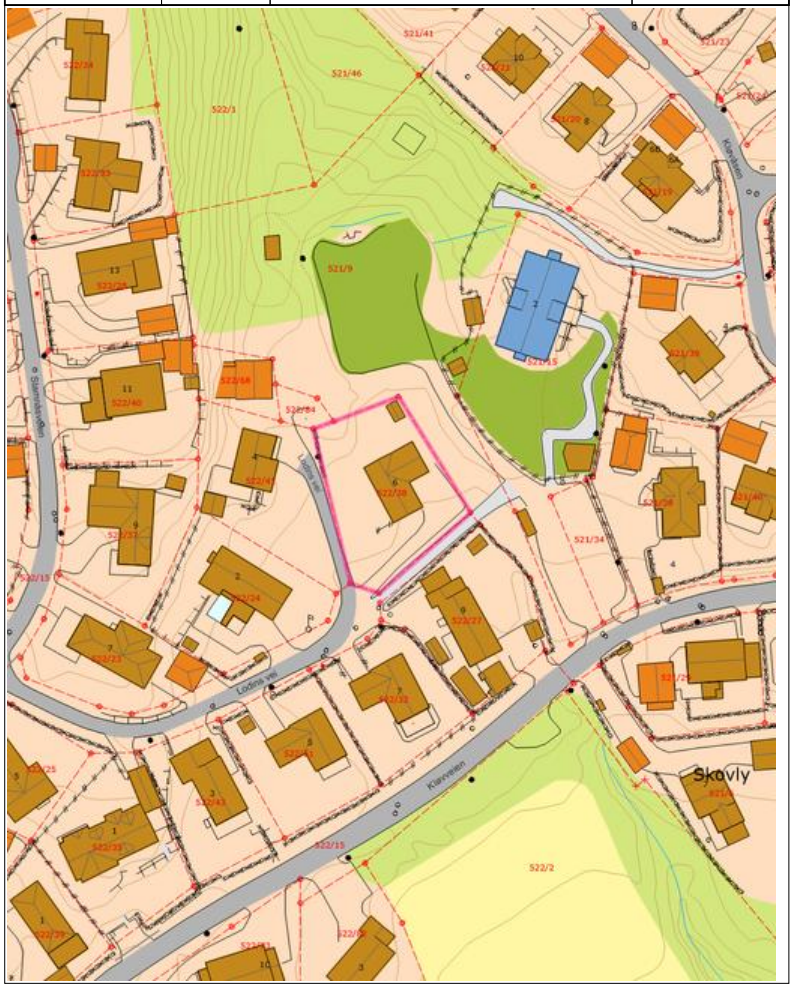
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

# Vegadkomst

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 522 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lodins vei 6<br>3175 RAMNES | | | |
| Adkomst: | Fra off.vei | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

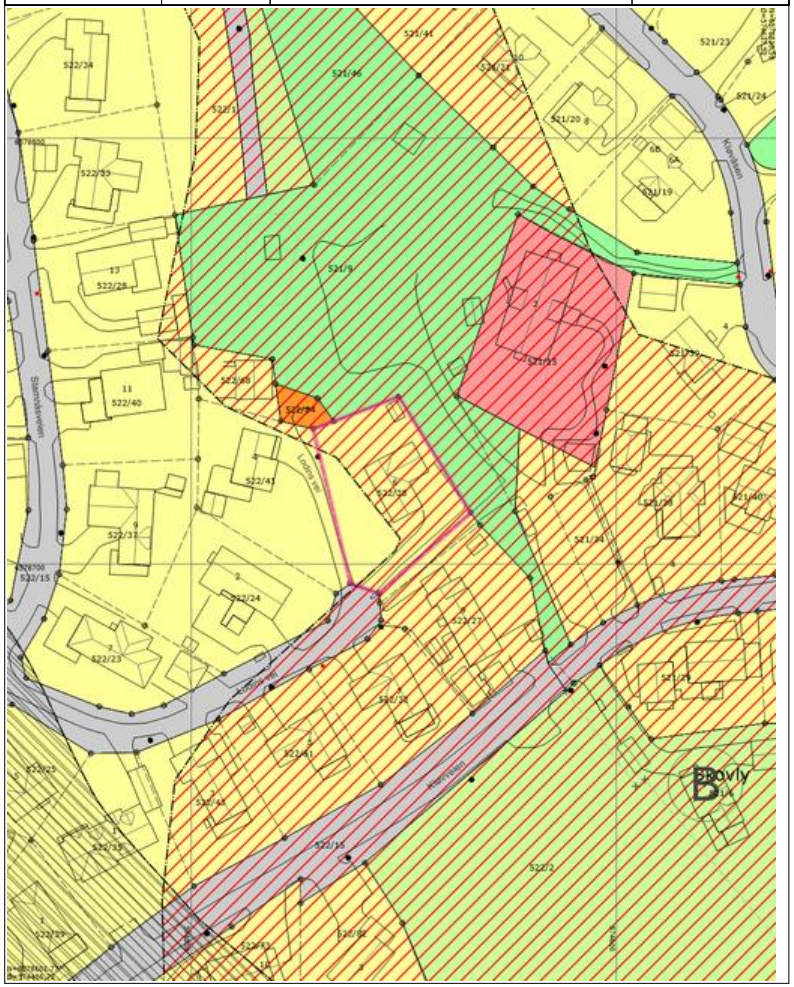
| | | |
|---|---|---|
| Kumlokk | Matrikkelnummer | Bygg og anlegg |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Flaggstang | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Grunnmur | Låvebru | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Takoverbygg |
| Udefinerte bygg | Bolig | Garasje og uthus |
| Annen næring | Steingjerde | Annet gjerde |
| MurFrittstående | Loddrett mur | Stikkrenne |
| Hekk | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Traktorveg | Sti | Trapp |
| Svømmebasseng | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Teiggrense | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | Gang- og sykkelveg |
| Veg | Elv og bekk | Kanal og grøft |
| Høydekurve | Lekeplass | Bebygd område |
| Dyrka mark | Skog | Annet |

Tønsberg kommune

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 522 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lodins vei 6<br>3175 RAMNES | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

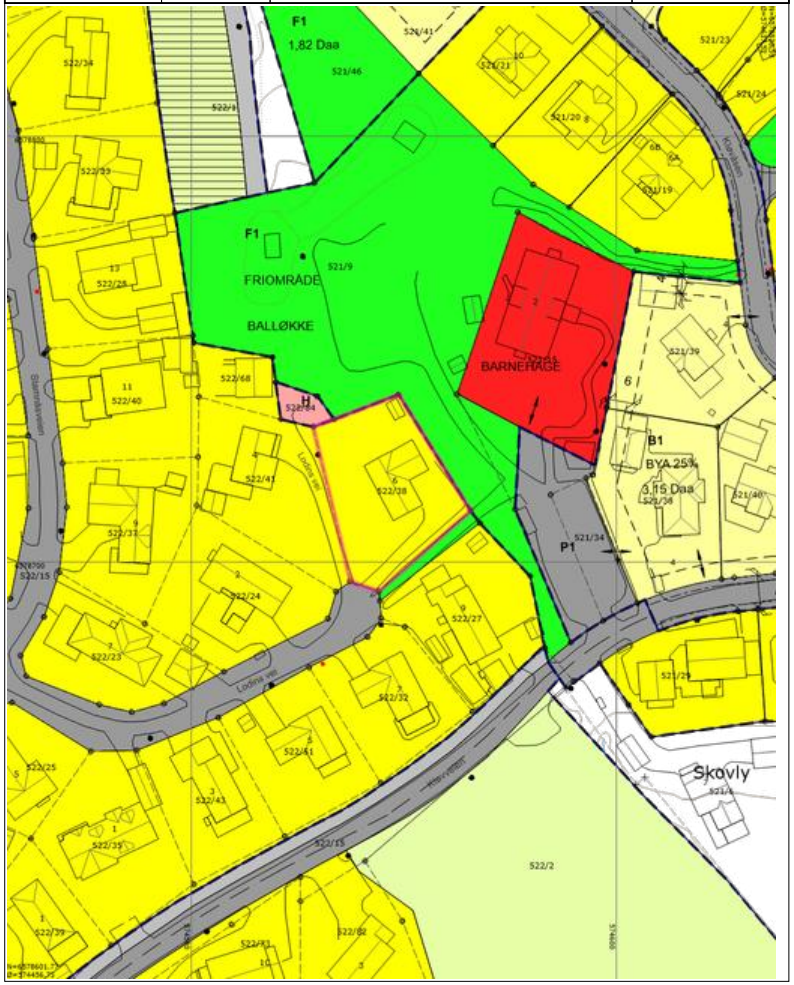
- LNF_Bolig Tekst
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Elv og bekk
- Annen sikring
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kanal og grøft
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 522 | Bnr: 38 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lodins vei 6<br>3175 RAMNES | | | |
| Annen info: | Linnestad | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Friluftsområde
- Kanal og grøft
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Grunnmur
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert kant kjørebane
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde
- Parkeringsplass
- Privat veg
- Elv og bekk

RE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

ET BOLIGFELT PÅ LINNESTAD

R 20/0002

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET BOLIGFELT PÅ LINNESTAD**

**§ 1**

Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense skal bestå av eneboliger og rekkehus som skal plasseres som vist på planen.

Plassering av transformatorkiosk skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 2**

Bebygget areal inkludert garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Garasje skal helst sammenbygges med bolighuset som en arkitektonisk helhet. Hvor dette ikke er mulig, skal den plasseres som vist på planen. Avkjørsler skal være horisontale 1.5 meter fra vegkant. Det skal skaffes parkeringsplass til 1 bil for hver leilighet. Garasje skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bygges senere.

**§ 3**

Byggehøyden for eneboliger skal være 1 etasje. For særlig bratte tomter kan avtrapping av huset tillates, hvis bygningsrådet finner det formålstjenelig. Hvor grunmurenes største høyde overstiger 1.20 meter, må den trekkes noe inn i forhold til selve veglivet, eller fasaden brytes på en annen tilfredsstillende måte som godkjennes av bygningsrådet.

Rekkehusene kan bygges i 1, 1.5 eller 2 etasjer. Hvor terrenget faller i rekkens lengderetning skal husene avtrappes, slik at ikke grunnmurens høyde blir for stor.

Takvinkler skal være 0-27 grader. Knestokk og takoppbygg tillates ikke. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel.

**§ 4**

Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Mot vegg kan tillates steinmur eller hekk inntil 50 cm høy. Mellom tomtene kan oppsettes flettverksgjerde 50 cm. Høyt med hekk plantet inntil.

Søppeldunker og tørkestativer skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.

**§ 5**

Eksisterende trær må søkes mest mulig bevart. Tomtene må ikke beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for naboene eller den alminnelige ferdsel.

**§ 6**

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

**§ 7**

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

**********

Vedtatt av Ramnes kommunestyre den 03.07.1969, jfr. 59/69. Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 11.02.1970.

**FERDIGATTEST**
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr.Henry Gjessing
Linnestad
3110 Ramnes.

0 S U M E / 272966
522/38/0/0 1971 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
5/12-72

| | |
|---|---|
| Arbeidssted | "Rosaheim",Linnestad,3110 Ramnes. ( gbnr.22/38) |
| Arbeidets art | Oppføring av enebolig. |
| Bygningens art | Enebolig |
| Byggherre | Henry Gjessing,Linnestad,3110 Ramnes. |
| Byggemelder | Hegg Bruk A/S ,3117 Svinevoll |
| Ansvarshavende | Byggm.Ole Sandbekk.Borgheim,3140 Nøtterøy |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Ramnes den 6/12 1972

Ramnes
Kommuneingeniørkontor

Preben Skjøtt
ass.ing.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Skjema F

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| "ROSAHEIM", Linnestad, 3110 RAMNES | | 22 | 38 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Enebolig | Nybygg | | dato 28/6-71 sak 110 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Henry Gjessing, | 3127 VIVESTAD | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Hegg Bruk A/S, | 3117 SVINEVOLL | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Byggm. Ole Sandbekk | Borgheim, 3140 NØTTERØY | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse
☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Avstand fra feierluke ikke forskriftsmessig (30 cm)
2. Plate mangler foran kamin og feierluke.
3. Isolasjon av vannledning i kryperom ikke utført.
4. Motfall på dreneringsledning under midtmur.
5. Oljetanken er ikke trykkprøvet.

Dette arbeid må være fullført innen 1/12-1972.

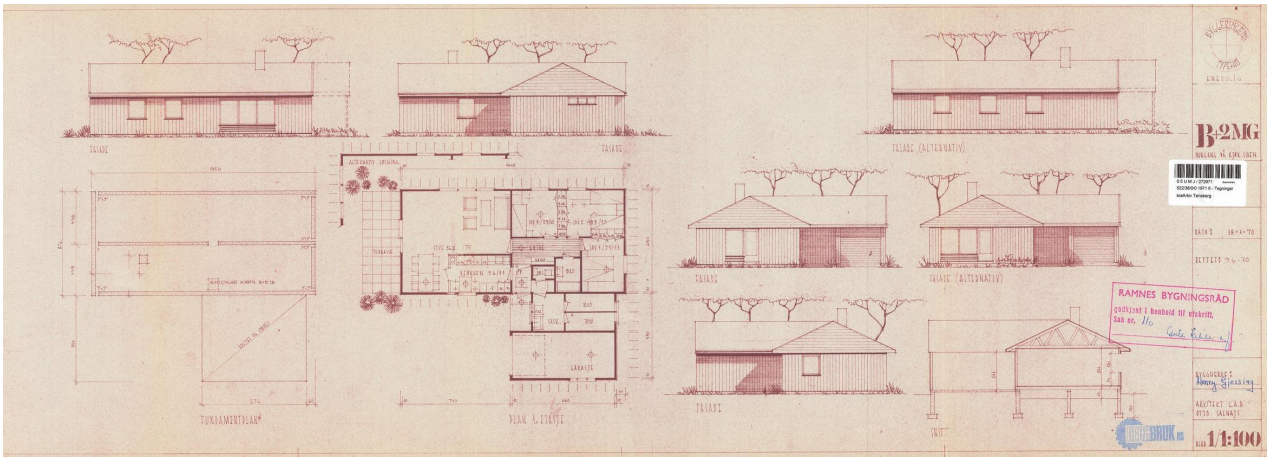
Ramnes, den 30.august 1972.

Sendes:
☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Ramnes Ligningskontor.
☐
☐

Ramnes
Kommuneingeniørkontor

Preben Skjøtt (Ass.ing.)

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Arkivnr. B. 673 Desember 1971 Enerytsk forbruk


B-2MG
RAMNES BYGNINGSRÅD
godkjent i henhold til utskrift.
Sak nr. 1/0
1/1:100

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 1014175 |
| **Dokumentdato** | 18.05.2022 |
| **Kontrolldato** | 18.05.2022 |
| **Saksbehandler** | Bjørn Andersen |

KAIA CICELIA FRYDENBERG
LODINS VEI 6
3175 RAMNES

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Lodins vei 6, bruksenhet H0101, 3175 RAMNES den 18.05.2022

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

**Til stede:**
Eier/representant for eier: KAIA CICELIA FRYDENBERG
For brannvesenet: Bjørn Andersen

**Formål**
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

**Innledning**
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

**Definisjoner**
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

**Avvik**
Følgende avvik ble avdekket:

**Postadresse**
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg



**Skorsteinsløp 81604, Ukjent**

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

   Beskrivelse avvik:
   Foringsrør i toppen av skorstein må føres opp til skorsteinstopp(blikkavslutning).

**Ildsted, Vedovn, 1 etasje stue**

2. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Røykrøret fra ildsted Jøtul 3 er utett.

**Andre forhold:**

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

**Tilbakemelding**
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 16.08.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1014175** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

**Postadresse**
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

03.09.2025

# Feie og tilsynsopplysninger:

**3905/522/38/0/0**
**Adresse: Lodins vei 6,**
**3175 RAMNES**

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 18.05.22<br>Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 20.10.22 | X | |

**Postadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkevelen 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 1014175 |
| **Dokumentdato** | 17.08.2022 |
| **Kontrolldato** | 18.05.2022 |
| **Saksbehandler** | Bjørn Andersen |

KAIA CICELIA FRYDENBERG
LODINS VEI 6
3175 RAMNES

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport med saksnummer 1014175

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avvik lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

**Skorsteinsløp 81604, Ukjent**
**1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Foringsrør i toppen av skorstein må føres opp til skorsteinstopp(blikkavslutning).

**Ildsted, Vedovn, 1 etasje stue**
**2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Røykrøret fra ildsted Jøtul 3 er utett.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

Skatteetaten

Dato
05.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3905 TØNSBERG**

Gnr 522 Bnr 38 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Lodins vei 6, 3175 RAMNES

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 842 745 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 370 980 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

TØNSBERG KOMMUNE

| Megleropplysning | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
| **522** | **38** | **0** | **0** | **Lodinsvei 6** |

**Legalpant**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Restanse pr.** | **30.06.2025** | **Kr** | **0,-** |

| | | |
|---|---|---|
| **Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)** | **Forfall** | **20.03.2025** |
| **Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)** | **Forfall** | **20.05.2025** |
| **Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)** | **Forfall** | **20.09.2025** |
| **Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)** | **Forfall** | **20.11.2025** |

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG**

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**nordvikbolig.no/tonsberg**

**33 31 31 32**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

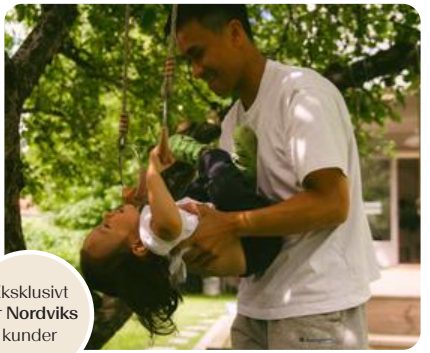
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0174/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Lodins vei 6 3175 RAMNES

**Betegnelse:** Gnr 522, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no