

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large house with grey vertical siding and a dark grey roof is visible. It has a white base and a balcony. To the right, there is a smaller building with a white garage door. The house is surrounded by green lawns and trees. In the background, other houses are scattered across a hillside, with a dense forest of green trees to the left. The sky is blue with a few clouds. The word 'aktiv.' is written in a dark red font in the top right corner.

aktiv.

Beverstien 14, 3089 HOLMESTRAND

**Usjenert og solrikt på høyden –
fantastisk utsikt, fin planløsning
og stort potensial. Garasje, hage
og sol!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Jane Oddveig Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 118/159 kvm
Tomtstr.: 1187 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1312260040

Usjenert og solrikt på høyden – fantastisk utsikt, fin planløsning og stort potensial.

Velkommen til Beverstien 14 – en usjenert bolig høyt og fritt beliggende innerst i blindgate, med fantastisk panoramautsikt mot sjøen, Østfold og nærområdene. Her får du solrike uteplasser på hver side av boligen og en rolig beliggenhet med kort vei til hverdagsfasiliteter.

Boligen går over én praktisk hovedflate og inneholder 3 soverom, eldre bad, separat toalettrom, koselig kjøkken med spiseplass, grovkjøkken med utgang til terrasse og romslig stue med plass til både sittegruppe og spisestue. Store vinduer og utgang til veranda gir rikelig med lys og flott utsikt.

Eiendommen har moderniseringsbehov, men byr på stort potensial. Kjeller under boligen og garasje nedenfor huset. Gangavstand via snarvei til skole og kort vei til butikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Energiattest	95
Egenerklæring	101
Reguleringsbestemmelser med akrt.	108
Midlertidlig brukstillatelse og tillatelser	114
Byggemeldte tegninger	131
Servitutt	139
Nabolagsprofil	140
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 118 kvm Stue, kjøkken, vaskerom, entré, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 2,5m²

- Gang 6,3m²

- WC 1,6m²

- Kjøkken 12,1m²

- Stue 45,9m²

- Soverom 11,2m²

- Soverom 13,2m²

- Soverom 9,2m²

- Bad 4,5m²

Kjeller:

- Bod/krypkjeller 12,6m²

Enebolig:

Byggetegninger:

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1975. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1975, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
2. Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
3. Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
4. På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

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

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering" i tilstandsrapporten.

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

Garasje:

Byggetegninger:

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøydede? Nei.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1187 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plenarealer og to altaner som gir gode

uteoppholdsarealer.

På Eiendomskartet fra kommunen kan det se ut som noe av hjørnet på garasjen til nordøst ligger litt over tomtегrensen. Kjøper påtar seg risikoen for forholdet.

Beliggenhet

Beverstien 14 ligger i et rolig og etablert boligområde i Holmestrand, med kort avstand til både natur og sentrumsfasiliteter. Området er familievennlig og preges av lite trafikk og trygge omgivelser.

Det er kort vei til Holmestrand sentrum, som tilbyr et godt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, caféer og servicetilbud. Her finner du også hyggelige møteplasser langs sjøen, samt et levende lokalmiljø med arrangementer gjennom året. Den moderne Holmestrand stasjon gir svært gode pendlermuligheter med hyppige avganger til blant annet Drammen og Oslo.

I nærområdet er det flere skoler og barnehager, samt gode idretts- og fritidstilbud. For den aktive byr området på flotte turmuligheter i skog og mark, samt nærhet til sjøen med fine bade- og rekreasjonsområder.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en rolig hverdag med nærhet til både sentrum og gode transportforbindelser!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Botne skole (1-7 kl.) ca 0.9 km

Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) ca 3.5 km

Holmestrand videregående skole ca 3.2 km

Re videregående skole ca 19.5 km

Barnehager:

Gullhaug barnehage (1-5 år) ca 1 km

Preg barnehager Fredly (1-5 år) ca 1 km

Preg barnehager Botne (2-5 år) ca 1.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Elgfaret (Linje 42, 46, 47) ca 0.3 km

Holmestrand stasjon ca 3.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 35 min med bil

Oslo Gardermoen ca 1 t 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1975 og er over tid oppgradert noe både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående kledning. Taktekkingen består av pappshingel. Vinduer er malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass. Hovedytterdøren er av teak, mens balkongdører, vaskeromsdør og kjellerdør er malte tredører. Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt, og enkelte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger må påregnes i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelser av avvik og behov for tiltak. Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standard og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til funksjon, innemiljø, energiøkonomisering og teknisk utførelse. Tilhørende boligen er det garasje. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan på 21,2 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90cm. Altan på 37,1 m² med inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Det er to utvendige tretrapper, en til hver av altanene.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel, flis og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og peisinnstans fra ca. 2005, med sotluke/feieluke. I kjeller/krypkjeller består gulvet av betong og fjell. Veggene er utført i betong/mur, og taket har stubbloft mot boligen over. Innvendig har boligen en furufyllingsdør til vaskerom fra ca. 1995, samt malte, slette dører med påmonterte profiler.

VÅTROM

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av fliser. Det er oppvaskmaskin fra 2018, komfyr fra 2011 og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom, gulvbelegg og toalett fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Ny utvendig kran fra 2025. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1975. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1975.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er registrert at pappen løsner noe på mønet mot valm.

Normal levetid for papptekking er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør gjennomføres utbedring av pappen som løsner på mønet mot valm for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere der det er risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert lite lufting i nedre kant av kledningen.

Følgende avvik er også registrert:

- Kledningen har skjevheter flere steder, blant annet ved vaskeromsdøren, fra hjørnet og mot inngangspartiet (se bilde under), samt i bunn av kledningen på langsiden mot øst.

- Noe malingsflass samt svertesopp under gesims.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, og det anbefales å ettermontere musesperre for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Skjevheter i kledningen bør rettes opp, og råteskadet kledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Malingsflass og svertesopp under gesims bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å sikre god fuktbeskyttelse og forlenge levetiden på kledningen.

Uten utbedring vil kledningen være mer utsatt for fuktinntrengning, råte og soppdannelse. Manglende lufting og musesperre øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen, og skjevheter i kledningen kan utvikle seg til større konstruktive skader over tid. Samlet vil manglende tiltak kunne redusere fasadens levetid og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noe papp over isolasjonen som er skadet og mangelfull.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres eller skiftes ut skadet og mangelfull papp over isolasjonen for å sikre tilstrekkelig tetting og minimere varmetap i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere musefeller på loftet og fjerne avføring/forurensning. Videre bør tilstanden overvåkes, og profesjonell skadedyrbekjemper kontaktes dersom problemet vedvarer.

Skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, trekonstruksjoner og elektriske installasjoner, samt bidra til luktproblemer og redusert hygiene.

Vinduer:

Soveromsvindu i endevegg kan ikke åpnes.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.

Pakningen i kjøkkenvinduet er løs.

Det er registrert fuktskjolder på vindu og i innvendig foring på ett av soveromsvinduene (ingen synlig fuktighet). Eier opplyser at vinduet så å si alltid står på gløtt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag for å sikre normal funksjon. Sprekker i trevirket og slitte karmen bør repareres, og trevirket bør overflatebehandles for å motstå fukt. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å hindre oppfukning og redusere risiko for råteskader.

På sikt bør utskifting av vinduene vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Pakningen i kjøkkenvinduet bør festes eller skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon.

Fuktskjolder på vindu og innvendig foring bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukning føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan forverres og miste funksjon, og sprekker i treverket kan utvide seg ved videre fuktbelastning. Over tid kan dette gi lekkasjer, trekk, økte varmetap og behov for kostbar utskifting tidligere enn normalt forventet levetid. Løs pakning kan føre til trekk, varmetap og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i vinduskarmen. Fuktskjolder som ikke utbedres kan utvikle seg til råte, misfarging, muggvekst og skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan gi økte reparasjonskostnader på sikt.

Dører:

Vurdering av avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Vaskeromsdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket. Det er også registrert noen skjevheter i veggen på dette stedet. Det henvises til punktet om veggkonstruksjon vedrørende skjevhetene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas utbedring av værslitte karm og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Døren fungerer, men har passert halvparten av forventet levetid.

Uten utbedring kan treverket få økt fuktbelastning, noe som kan føre til videre forringelse og råteutvikling. Over tid kan skadene påvirke både funksjon, tetthet og levetid, og det kan bli nødvendig med mer omfattende reparasjoner eller utskifting.

INNVENDIG

Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er registrert noen skader:

- I taket i stuen har platene i en skjøtt gått litt fra hverandre, og det er satt en list over skjøten.

- Vegg-til-vegg-teppet i stuen har en liten klaring mot døren til gangen.

- Laminatgulvet i det ene soverommet går ikke helt under listen til skyvedørsgarderoben. Det er også registrert hakk i gulvet på dette soverommet.

- Det er registrert noen skader på tapet, og manglende tapet ved siden av balkongdøren i stuen.

- Skjøtt i veggplate er synlig gjennom tapetet.

- Taklist som ikke ligger helt inntil taket er registrert flere steder.

- Tetting av hull i vegg i stue etter tidligere varmpumpekabler.

- Det er noe slitasje på innvendige tak, spesielt på toalettet rundt ventil, samt på vaskerom rundt ventil. Dette tyder på tidligere lekkasje eller fuktighet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre de registrerte skadene på overflater etter behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Skader på tapet/manglende tapet, synlige plateoverganger, skader i gulv og klaringer ved dørterskler bør repareres for å sikre gode overflater.

Det bør også foretas en nærmere vurdering rundt ventilene på toalettet og vaskerommet, da slitasje og merker her kan indikere tidligere fuktproblemer.

Uten utbedring kan skadene forverres over tid, og både gulv, vegger og himling kan få økende slitasje eller misfarging. Synlige overganger og skader kan utvikle seg til større sprekker og deformasjoner, og klaringer i gulv og lister kan føre til ytterligere bevegelser i overflatene. Dersom tegn på tidligere fukt rundt ventilpunkter ikke undersøkes nærmere, kan eventuelle underliggende skader eller fuktproblemer forbli uoppdaget og utvikle seg til mer alvorlige konstruksjonsskader. Dette kan medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

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

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

Det er også registrert noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

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. Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist noen riss i pipen, og en sprekk mellom brannmur og pipe

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes per i dag ikke som behov for strakstiltak. Forholdet bør imidlertid følges opp jevnlig. Dersom riss eller sprekkdannelser øker i omfang, bør fagkyndig mur- eller skorsteinsentreprenør kontaktes for vurdering og nødvendig utbedring. Dersom utviklingen ikke følges opp, kan skadene forverres over tid. Økende riss eller åpninger kan medføre redusert tetthet og brannsikkerhet, noe som på sikt kan gi økt risiko for røyklekkasje og pålegg ved tilsyn.

Kjeller under terreng / krypkjeller:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved fuktmåling oppunder stubbloftet (taket) er det registrert høy fuktighet i treverket.

Det er registrert noe synlig fukt oppunder stubbloftet (taket) ved yttervegg, som kan stamme fra utvendige forhold.

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging og saltutslag på kjellermur.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og luftgjennomstrømning i kjelleren for å redusere fuktbelastning og forhindre utvikling av råte, sopp og mugg.

Årsaken til fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv bør kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader.

Høy fuktighet i treverket under stubbloftet må følges opp, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert forskjeller i malingsfarge på noen dører.

Det er observert noen hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene, samt vurdere overflatebehandling eller maling der det er fargeforskjeller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje og estetisk forringelse av dørene.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

I skapet under vasken er det registrert noe svelling innerst, som følge av en tidligere

vannlekkasje for flere år siden.

Det er registrert manglende eller oppsprukket fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask.

Det er registrert noen hakk på skapdører, men dette vurderes å være innenfor normal slitasjegrad i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres svelling i bunnplate under vask, samt skiftes eller repareres skadet fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er redusert levetid på innredningen og forringet brukskvalitet.

TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

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 toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for innvendige vannledninger av kobber er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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 vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende klamring/festing av avløpsrør i kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre økt risiko for bevegelser og skader på rørene over tid.

Konsekvens/tiltak

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres tilstrekkelig klamring og festing av avløpsrørene i kjeller/krypkjeller for å hindre bevegelser og redusere risikoen for skader eller lekkasjer på rørene over tid.

Manglende tiltak kan føre til utglidning i skjøter og potensielle vannskader.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Fuktsikring av muren bør etableres, inkludert klemlist.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da denne har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er også registrert at malingen flasser, samt noe oppsprekket og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres horisontalriss og skader på puss og maling for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning og konstruksjonsskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på grunnmuren, ytterligere avskalling av puss og maling, samt økt risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren fra nord, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen. Dette tiltaket bør sees i sammenheng med eventuelle tiltak for fuktsikring og drenering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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 at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Vinduer i stuen med altanen:

Disse vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Det er registrert litt råte i bunn av klemlist til glasset. Dette punktet gir TG3.

Det er registrert noe misfarging/punktert glass på det ene vinduet.

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre slitte karmen og reparere sprekker i trevirket for å redusere videre fuktpåvirkning.

Klaringen mellom beslag og trevirke bør økes slik at vann kan dreneres bort og trevirket holdes tørt.

Råteskadet treverk i bunn av klemlisten bør skiftes ut, og vinduet med misfarging/punktert glass bør vurderes utskiftet for å gjenopprette isoleringsevnen og hindre kondensproblemer.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (normal levetid 20–60 år), bør fremtidig utskifting av vinduene planlegges.

Uten tiltak vil slitte karmen, manglende klaring og sprekker i treverket føre til økt fuktinntrengning og videre råteutvikling.

Råteskader i klemlist kan spre seg til vindusrammen og redusere vinduets bæreevne og funksjon.

Misfarging/punkttert glass vil gi dårligere isolasjon, fare for økt kondens og redusert energiøkonomi.

Over tid kan skadene forverres og medføre behov for full utskifting av vinduer tidligere enn forventet, samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

På grunn av registrert råte, misfarging/ punkttert glass settes kostnadsestimatet til utskiftning av de tre aktuelle vinduene.

Dør til Kjeller/krypkjeller:

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

Konsekvens/tiltak

Døren(e) står foran utskiftning.

Døren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist følgende avvik:

Råteskade i rekkverket. Dette punktet gir TG3.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Noen terrassebord som mangler full bredde i enden

Slitasje på treverk

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å forhindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Terrassebord med manglende full bredde bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Slitt treverk bør vedlikeholdes eller byttes ut for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten. Uten utbedring av råteskadet rekkverk øker risikoen for videre forringelse og potensiell personskade ved bruk. Manglende beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse kan føre til vanninntrengning, som over tid kan gi fuktskader, råte og redusert

bæreevne i konstruksjonen. Terrassebord som ikke holder full bredde kan svekke styrke og stabilitet i terrassegulvet, med risiko for deformasjon eller brudd ved belastning. Slitt treverk som ikke vedlikeholdes vil kunne få akselerert forringelse, redusert levetid og økt risiko for skader i bærende eller beskyttende deler av konstruksjonen.

Altan ved inngangsparti:

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert noen rekkverkspiler med litt råte

Konsekvens/tiltak

Konstruksjonen bør bygges opp på nytt for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon, da omfattende skjevheter og tidligere utbedringsforsøk ikke har løst problemet.

For lav rekkverkshøyde og manglende beslag mellom yttervegg og terrasse bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Værslitt og oppsprukket treverk bør skiftes ut for å hindre utvikling av råte og redusert bæreevne, som kan føre til konstruksjonsskader og personskade.

Rekkverkspiler med råte bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i rekkverket, samt hindre at skaden sprer seg til tilstøtende treverk.

Uten nødvendige tiltak vil skjevhetene kunne forverres, og risikoen for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, fall og fuktinntrengning øker betydelig.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til altanen ved stuen mangler rekkverk på begge sider.

Trappen til altanen ved inngangen mangler rekkverk på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen til altanen ved stuen, samt på den ene siden av trappen til altanen ved inngangen, for å redusere risikoen for fall og personskader.

Uten tiltak øker faren for fallulykker betydelig, spesielt ved glatt føre eller nedsatt stabilitet, noe som kan medføre alvorlige personskader.

ETASJE > VASKEROM

Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn dusjkabinett for å redusere

vannbelastningen på gulv og vegger, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i murene flere steder.

Konsekvens/tiltak

Forstøtningsmurene bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og deformasjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing, samt skade på omkringliggende terreng og konstruksjoner.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Ingen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.11.2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Lekkasje fra toalett.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Tryg Forsikring. Beskrivelse av

arbeidet: Byttet gulvbelegg, gulvlister og toalett.

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

Noe råte på ytter kledning på hus og garsje.

Noe råte på dør til kjeller dør.

Noe råte på enkelte vinduer.

Noe råte skade på terrasse rekkverk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Noen feil og mangler ved flere vinduer. Se takst rapporten. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Skjevheter/utsklidning ved terrasse ved inngangsdør/dør til vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Noe fukt i kjeller. Se takst rapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Brekke Sanitær. Beskrivelse av

arbeidet: Reprasjon av utekran.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Jarlsberg Varmeteknikk. Beskrivelse

av arbeidet: Service på varmpumpe.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Varmeøkonomi. Beskrivelse av arbeidet: Montert peisinnsats.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Strand Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkontakt til varmepumpe. Montert taklys til soverom. Komfyrvakt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Strand Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på bad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Noe råte kledning og garasjedør. Ujevnt gulv. Porten trenger eventuelt service.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på sørvegg.

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

Ja. Ved flere av støttemurene på eiendommen er det sprekkeformasjoner og skjevheter.

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

Innhold

1. etasje: stue, kjøkken, vaskerom, entré, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad.

Kjeller: Bod.

Det er loft kryp loft i boligen.

Garasje på eiendommen.

Standard

Velkommen til Beverstien 14 – en bolig med en beliggenhet som virkelig skiller seg ut. Her bor du høyt og fritt, innerst i en blindgate, med en sjelden kombinasjon av ro, privatliv og vidstrakt utsikt mot sjøen, Østfold og nærområdene. Dette er et sted hvor utsikten setter stemningen fra morgen til kveld, og hvor de solrike uteplassene på hver side av boligen gjør det enkelt å følge solen gjennom hele dagen.

Boligen ligger usjenert til på en høyde og gir en luftig, tilbaketrukket følelse – samtidig som hverdagsfasiliteter er lett tilgjengelig. Her får du kort vei til butikk og gangavstand til skole via snarvei, noe som gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv.

Innvendig byr boligen på en god og lettstelt planløsning over én hovedflate. Her finner

du tre soverom, eldre bad, separat toalettrom, koselig kjøkken med spiseplass og adkomst til grovkjøkken med utgang til terrasse. Den store stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt, med plass til både romslig sittegruppe og spisestue. Store vindusflater slipper lyset inn og rammer inn den flotte panoramautsikten på en måte som gir rommet en helt spesiell atmosfære. Fra stuen er det utgang til veranda – et naturlig sted for morgenkaffen, lange sommerkvelder eller rolige stunder med utsikten som bakteppe.

Eiendommen har moderniserings- og oppgraderingsbehov, men nettopp dette gir også en spennende mulighet. Her kan du skape ditt eget drømmehjem på en sjelden flott tomt, med en beliggenhet og utsikt som det er vanskelig å gjenskape. Med riktig oppgradering kan Beverstien 14 bli en virkelig perle – tilpasset dine ønsker, din stil og din hverdag.

Under boligen er det kjeller med praktiske lagringsmuligheter, og nedenfor huset ligger garasje med plass til én bil.

Beverstien 14 passer for deg som ser verdien av beliggenhet, utsikt og potensial. Her får du en usjenert eiendom med solrike uteplasser, flott romfølelse og en beliggenhet som inviterer til både hverdagsro og gode opplevelser.

Innbo og løsøre

Løsøre som ikke medfølger handelen:

Kjøleskapet

Komfyr

Fryseboks

Vaskemaskin

Vegg lampe ved peis

Veg hengt sko gjern i gang

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje på eiendommen. Ellers biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Forsikringselskap og Polisenummer

Trygg Forsikring, polisenummer 5567896

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service ble utført i 2024.

Boligen har elementpipe og peisinnstatts fra ca. 2005.

Det ble utført tilsyn og feiing med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 18.01.24.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 663 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Herav:

Vann kr 8 818

Avløp kr 10 839

Renovasjon kr 3 429

Branntilsyn, feiing kr 577

Eiendomsskatt kr 5 616

Eiendomsskatt

Kr 5 616 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 025 784 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 103 135 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 74 i Holmestrand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3903/56/74:

05.12.1974 - Dokumentnr: 4403 - Elektriske kraftlinjer og skjøte.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder overskjøting av gnr. 16 bnr. 74 av byggefelte Fosskogen 2 gnr. 56 bnr. 74 (denne eiendommen).

Bestemmelser ihht når tomten skal bebygges, kommunen har forkjøpsrett på tomten med påstående bebyggelse i 10 år fra tomten er bebygget.

Bestemmelser om stolper, kabler, gatelys, kloakk- og vannledninger m.m.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

09.04.1975 - Dokumentnr: 1207 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3903 Gnr:56 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 43369 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0702 Gnr:56 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 446398 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0715 Gnr:56 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 340859 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:56 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.11.1976. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Belisting langs vegg i vaskerom utføres slik at vann ikke kan trenge ned mellom belegget og vegg (plastlist som limes godt).

Trapp for terrassedør og vaskerom monteres. Inspeksjonsluke i grunnmur monteres. Overnevnte arbeid skulle vært utført innen utgangen av januar 1976.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 05.12.1975.

Det foreligger godkjenning av oppføring av garasje datert 01.09.1977.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje datert 05.09.0977.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
2. Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
3. Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
4. På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Overnevnte dokumenter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke registrert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN:

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

Boligbebyggelse - Nåværende.

Ras- og skredfare.

Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023).

GJELDENE REGULERING:

Plannavn (vedtaksdato): Gullhaug (29.3.1973).

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 500,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

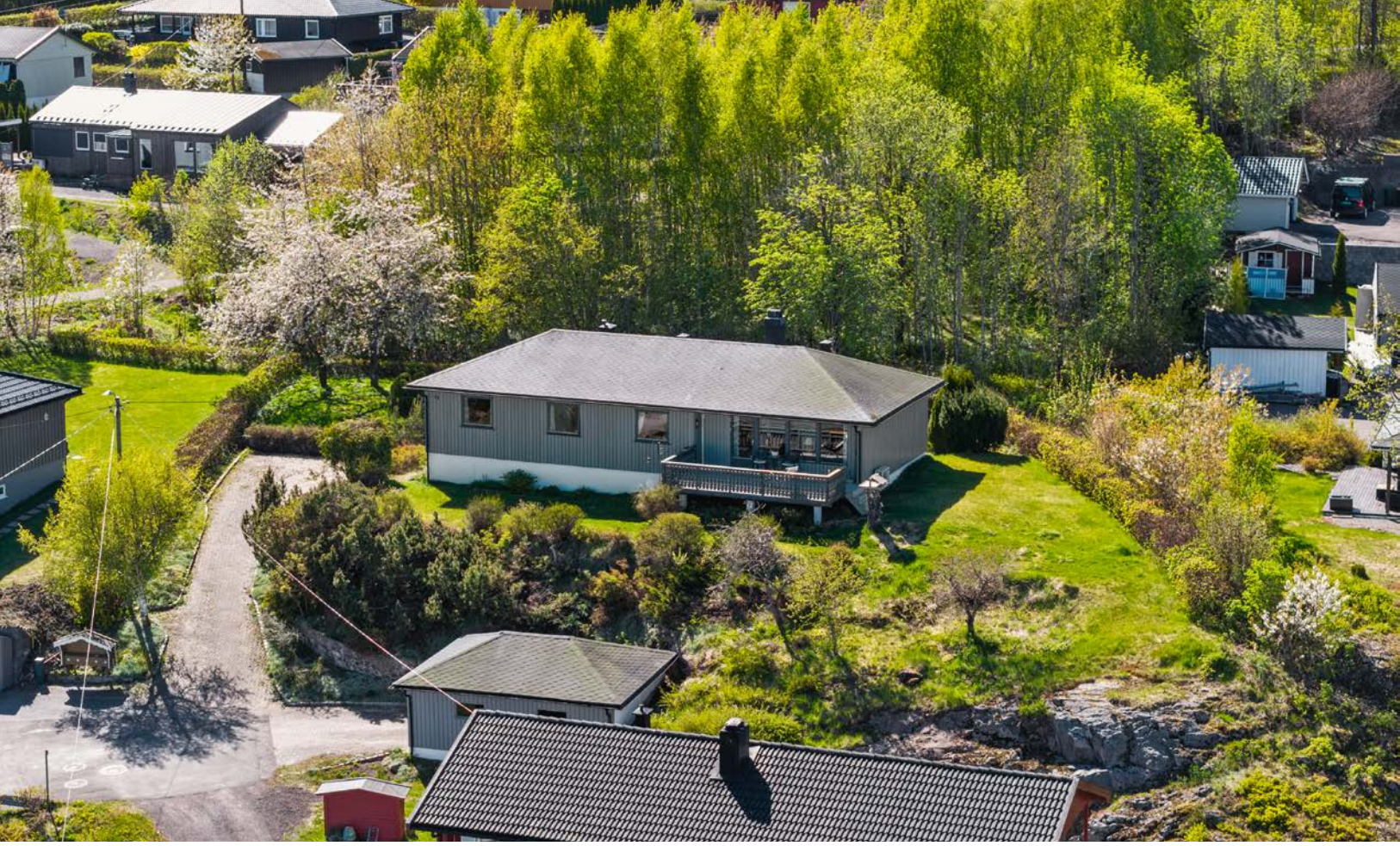
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.05.2026











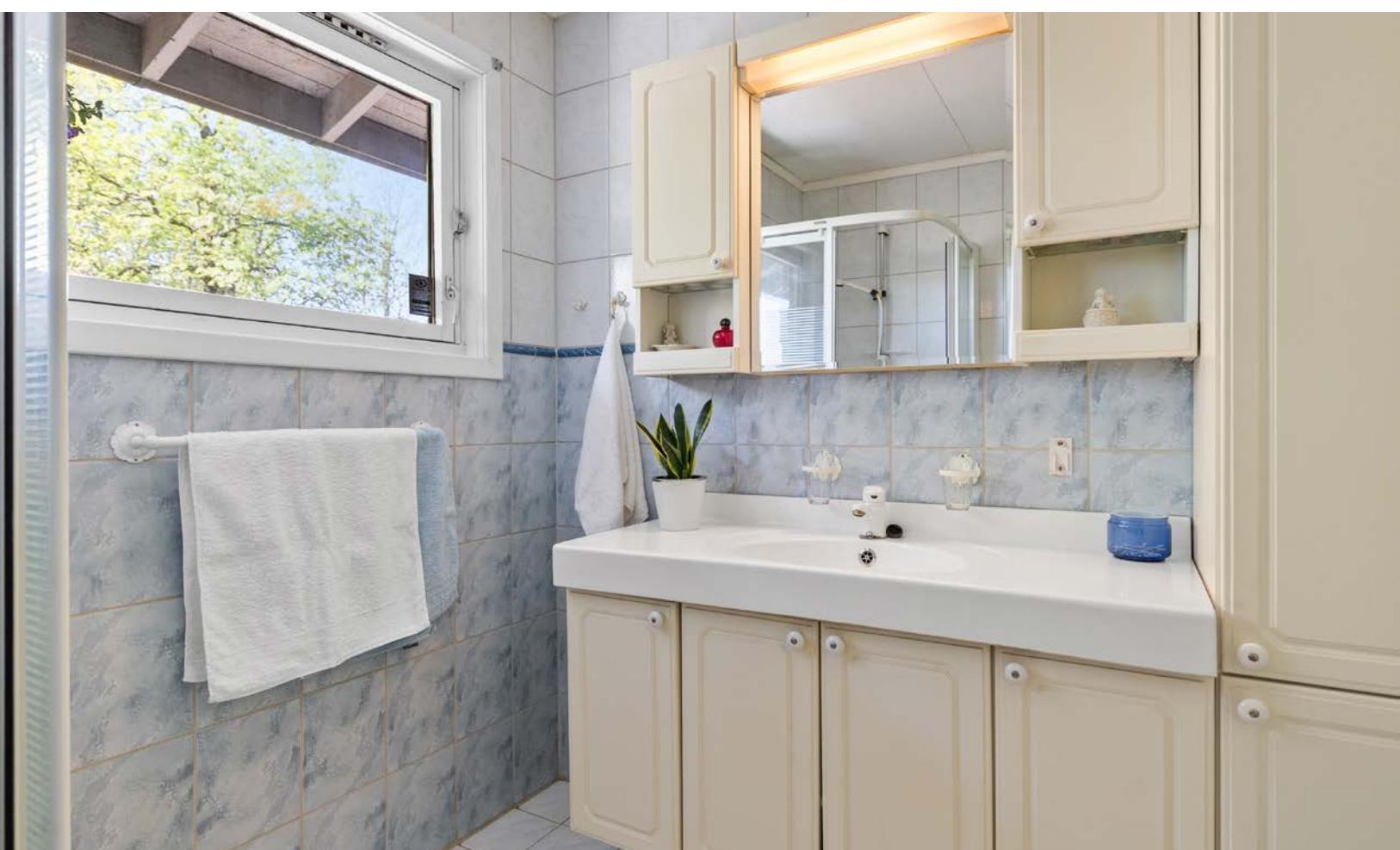








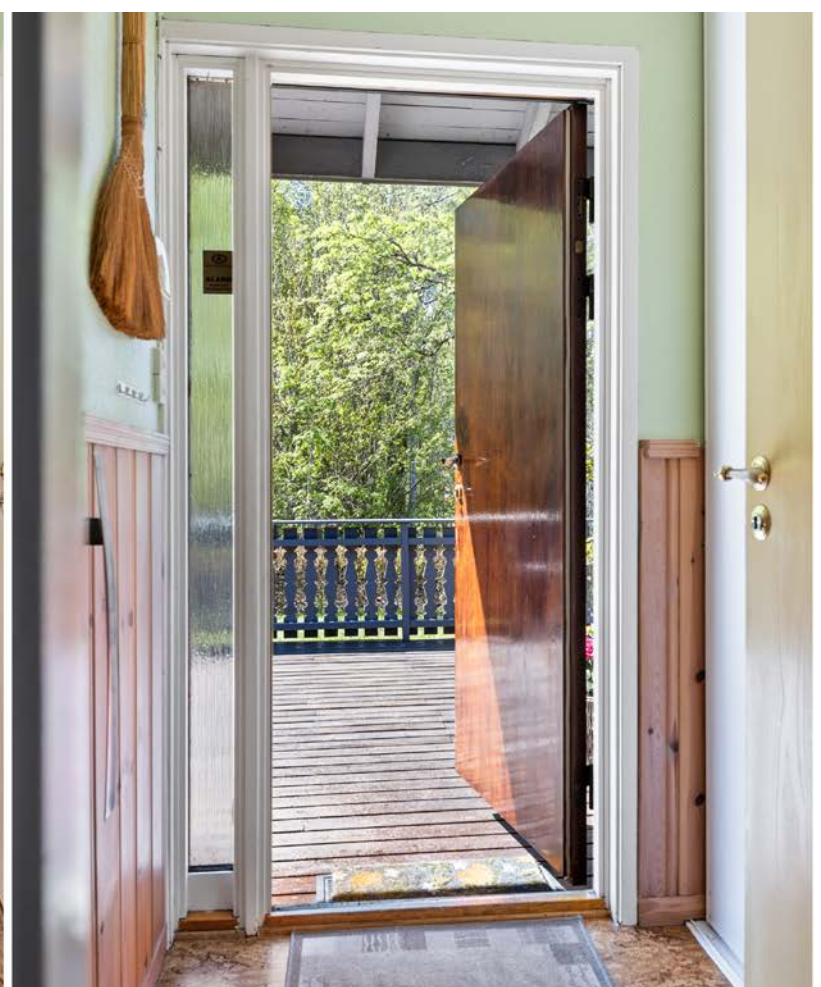





























Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Beverstien 14, 3089 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

gnr. 56, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1042

Referansenummer: XL1201

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

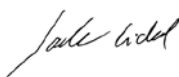
Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er fra 1975 og er over tid oppgradert noe både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betongstein, med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående kledning. Taktekkingen består av pappshingel. Vinduer er malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass. Hovedytterdøren er av teak, mens balkongdører, vaskeromsdør og kjellerdør er malte tredører.

Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt, og enkelte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger må påregnes i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelser av avvik og behov for tiltak.

Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standard og utførelse kan derfor avvike fra dagens krav til funksjon, innemiljø, energiøkonomisering og teknisk utførelse.

Tilhørende boligen er det garasje.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 2,5m²
- Gang 6,3m²
- WC 1,6m²
- Kjøkken 12,1m²
- Stue 45,9m²
- Soverom 11,2m²
- Soverom 13,2m²
- Soverom 9,2m²
- Bad 4,5m²

Kjeller:

- Bod/krypkjeller 12,6m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan på 21,2 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 90cm.

Altan på 37,1 m² med inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående rekkverk på 90 cm.

Det er to utvendige tretrapper, en til hver av altanene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel, flis og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og peisinnsetts fra ca. 2005, med sotluke/feieluke.

I kjeller/krypkjeller består gulvet av betong og fjell. Veggene er utført i betong/mur, og taket har stubbloft mot boligen over.

Innvendig har boligen en furufyllingsdør til vaskerom fra ca. 1995, samt malte, slette dører med påmonterte profiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av fliser.

Det er oppvaskmaskin fra 2018, komfyr fra 2011 og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, gulvbelegg og toalett fra 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Ny utvendig kran fra 2025.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service ble utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plenarealer og to altaner som gir gode uteoppholdsarealer. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1975.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1975

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1975, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
2. Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
3. Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
4. På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

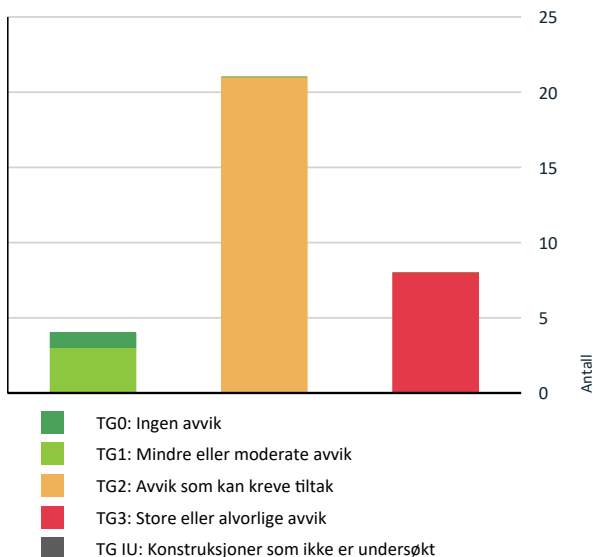
Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

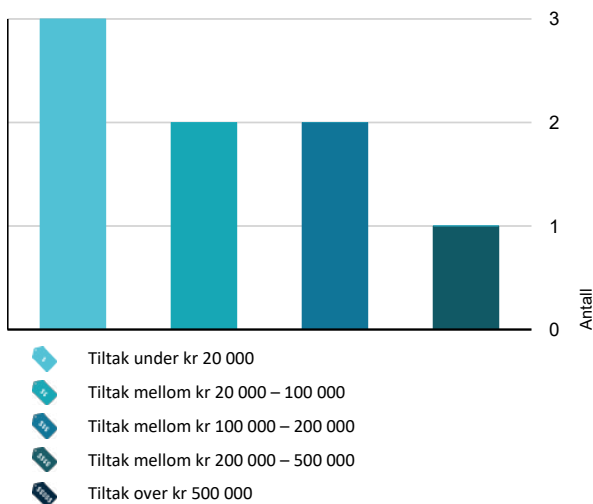
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer i stuen med altanen [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til Kjeller/krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan ved inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjeller under terreng / krypkjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

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

- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

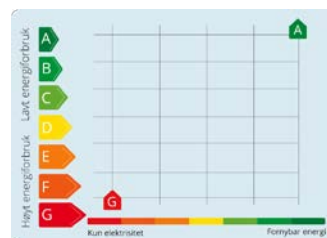
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nytt bad og toalettrom
1995	Modernisering	Nytt vaskerom ca 1995
1999	Modernisering	Ny shingel lagt på eksisterende, samt ny pipehatt.
	Tilbygg	Begge altanene er oppført på et senere tidspunkt, men nøyaktig byggeår er ukjent.
2005	Modernisering	Ny peisinsats installert ca. 2005.
2019	Modernisering	Ny bordkledning på vegg mot sør
2019	Modernisering	Det er lagt nytt gulvbelegg og installert nytt toalett på toalettrommet som følge av en vannlekkasje fra det tidligere toalettet. Det ble ikke registrert videre vannskader i konstruksjonen. Arbeidet er utført av fagfolk, i henhold til opplysninger fra eier.
2020	Modernisering	Ny varmepumpe innstallert
2025	Modernisering	Utskifting av utvendig spylekrane

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er registrert at pappen løsner noe på mønet mot valm.

Normal levetid for papptekking er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres utbedring av pappen som løsner på mønet mot valm for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er registrert at pappen løsner litt på møne mot valm.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere der det er risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Mangler snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert lite lufting i nedre kant av kledningen.

Følgende avvik er også registrert:

- Kledningen har skjevheter flere steder, blant annet ved vaskeromsdøren, fra hjørnet og mot inngangspartiet (se bilde under), samt i bunn av kledningen på langsiden mot øst.
- Noe malingsflass samt svertesopp under gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, og det anbefales å ettermontere musesperre for å hindre fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Skjevheter i kledningen bør rettes opp, og råteskadet kledning må skiftes ut for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Malingsflass og svertesopp under gesims bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å sikre god fuktbeskyttelse og forlenge levetiden på kledningen.

Uten utbedring vil kledningen være mer utsatt for fuktinntrengning, råte og soppdannelse. Manglende lufting og musesperre øker risikoen for skadedyr i konstruksjonen, og skjevheter i kledningen kan utvikle seg til større konstruktive skader over tid. Samlet vil manglende tiltak kunne redusere fasadens levetid og medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.



Råteskade



Skjevhet i kledning



Maling slitasje



Svertesopp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er registrert noe papp over isolasjonen som er skadet og mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres eller skiftes ut skadet og mangelfull papp over isolasjonen for å sikre tilstrekkelig tetting og minimere varmetap i konstruksjonen. Det anbefales å etablere musefeller på loftet og fjerne avføring/forurensning. Videre bør tilstanden overvåkes, og profesjonell skadedyrbekjemper kontaktes dersom problemet vedvarer.

Skadedyr kan forårsake skader på isolasjon, trekonstruksjoner og elektriske installasjoner, samt bidra til luktproblemer og redusert hygiene.

Tilstandsrapport



Avføring etter mus



Papp over isolasjon som er skadet/mangelfull

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt et vindu på soverom med 3-lags glass. Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009. Soveromsvindu i endevegg kan ikke åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.

- Pakningen i kjøkkenvinduet er løs.

- Det er registrert fuktskjolder på vindu og i innvendig foring på ett av soveromsvinduene (ingen synlig fuktighet). Eier opplyser at vinduet så å si alltid står på gløtt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag for å sikre normal funksjon. Sprekker i trevirket og slitte karmen bør repareres, og trevirket bør overflatebehandles for å motstå fukt. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å hindre oppfukning og redusere risiko for råteskader.

På sikt bør utskifting av vinduene vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Pakningen i kjøkkenvinduet bør festes eller skiftes ut for å sikre god tetthet og funksjon.

Fuktskjolder på vindu og innvendig foring bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukning føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan forverres og miste funksjon, og sprekker i trevirket kan utvide seg ved videre fuktbelastning. Over tid kan dette gi lekkasjer, trekk, økte varmetap og behov for kostbar utskifting tidligere enn normalt forventet levetid. Løs pakning kan føre til trekk, varmetap og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i vinduskarmen. Fuktskjolder som ikke utbedres kan utvikle seg til råte, misfarging, muggvekst og skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan gi økte reparasjonskostnader på sikt.

Tilstandsrapport



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Pakning på kjøkkenvinduet er løs



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Vindu med fuktskjolder

Vinduer i stuen med altanen

Disse vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i fasade mot øst ble skiftet i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.
- Det er registrert litt råte i bunn av klemlist til glasset. Dette punktet gir TG3.
- Det er registrert noe misfarging/punktert glass på det ene vinduet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitte karmen og reparere sprekker i trevirket for å redusere videre fuktpåvirkning.

Klaringen mellom beslag og trevirke bør økes slik at vann kan dreneres bort og trevirket holdes tørt.

Råteskadet treverk i bunn av klemlisten bør skiftes ut, og vinduet med misfarging/punktert glass bør vurderes utskiftet for å gjenopprette isoleringsevnen og hindre kondensproblemer.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (normal levetid 20–60 år), bør fremtidig utskifting av vinduene planlegges.

Uten tiltak vil slitte karmen, manglende klaring og sprekker i trevirket føre til økt fuktinntrengning og videre råteutvikling.

Råteskader i klemlist kan spre seg til vindusrammen og redusere vinduets bæreevne og funksjon.

Misfarging/punktert glass vil gi dårligere isolasjon, fare for økt kondens og redusert energiokonomi.

Over tid kan skadene forverres og medføre behov for full utskifting av vinduer tidligere enn forventet, samt økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

På grunn av registrert råte, misfarging/ punktert glass settes kostnadsestimatet til utskifting av de tre aktuelle vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke



Råte i klemlist



Misfaring/ punktert glass

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vaskeromsdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er også registrert noen skjevheter i veggen på dette stedet. Det henvises til punktet om veggkonstruksjon vedrørende skjevhetene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av værslitte karm og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Døren fungerer, men har passert halvparten av forventet levetid.

Uten utbedring kan trevirket få økt fuktbelastning, noe som kan føre til videre forringelse og råteutvikling. Over tid kan skadene påvirke både funksjon, tetthet og levetid, og det kan bli nødvendig med mer omfattende reparasjoner eller utskifting.



Værslitt vaskeromsdør



Noe skjevheter i vegger, ref eget punkt om veggkonstruksjonen

TG 3 Dør til Kjeller/krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

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

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og inntrenging av vann i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade på dør



Kjellerdøren



Døren er værslitt, med utvendig sprekker i trevirket.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 21,2 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre. Stående rekkverk på 90cm.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist følgende avvik:

- Råteskade i rekkverket. Dette punktet gir TG3.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Noen terrassebord som mangler full bredde i enden
- Slitasje på treverk

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Terrassebord med manglende full bredde bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet. Slitt treverk bør vedlikeholdes eller byttes ut for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.

Uten utbedring av råteskadet rekkverk øker risikoen for videre forringelse og potensiell personskade ved bruk. Manglende beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse kan føre til vanninntrenging, som over tid kan gi fuktskader, råte og redusert bæreevne i konstruksjonen. Terrassebord som ikke holder full bredde kan svekke styrke og stabilitet i terrassegulvet, med risiko for deformasjon eller brudd ved belastning. Slitt treverk som ikke vedlikeholdes vil kunne få akselerert forringelse, redusert levetid og økt risiko for skader i bærende eller beskyttende deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat på utskifting av råte i rekkverk, samt montering av manglende altanrekke på hjørne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er registrert noen terrassebord uten full bredde i enden.



Det er registrert slitasje



Råteskade på rekkverk



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

TG 3 Altan ved inngangsparti

Altan på 37,1 m² med inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert noen rekkverkspiler med litt råte

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør bygges opp på nytt for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og funksjon, da omfattende skjevheter og tidligere utbedringsforsøk ikke har løst problemet.

For lav rekkverkshøyde og manglende beslag mellom yttervegg og terrasse bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Værslitt og oppsprukket treverk bør skiftes ut for å hindre utvikling av råte og redusert bæreevne, som kan føre til konstruksjonsskader og personskade.

Rekkverkspiler med råte bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i rekkverket, samt hindre at skaden sprer seg til tilstøtende treverk.

Uten nødvendige tiltak vil skjevhetene kunne forverres, og risikoen for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, fall og fuktinntrengning øker betydelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Noe råte i rekkverk



Bærebjelke er skjev



Bærebjelke ligger helt på kanten av søylepunkt



Altan har gått ut fra vegg

TG 3 Utvendige trapper

Det er to utvendige tretrapper, en til hver av altanene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til altanen ved stuen mangler rekkverk på begge sider.

Trappen til altanen ved inngangen mangler rekkverk på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen til altanen ved stuen, samt på den ene siden av trappen til altanen ved inngangen, for å redusere risikoen for fall og personskader.

Uten tiltak øker faren for fallulykker betydelig, spesielt ved glatt føre eller nedsatt stabilitet, noe som kan medføre alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp ved altan til stue



Trapp ved altan til inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel, flis og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik, da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen skader:

- I taket i stuen har platene i en skjøt gått litt fra hverandre, og det er satt en list over skjøten.
- Vegg-til-vegg-teppet i stuen har en liten klaring mot døren til gangen.
- Laminatgulvet i det ene soverommet går ikke helt under listen til skyvedørgarderoben. Det er også registrert hakk i gulvet på dette soverommet.
- Det er registrert noen skader på tapet, og manglende tapet ved siden av balkongdøren i stuen.
- Skjøt i veggplate er synlig gjennom tapetet.
- Taklist som ikke ligger helt inntil taket er registrert flere steder.
- Tetting av hull i vegg i stue etter tidligere varmepumpekabler.
- Det er noe slitasje på innvendige tak, spesielt på toalettet rundt ventil, samt på vaskerom rundt ventil. Dette tyder på tidligere lekkasje eller fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte skadene på overflater etter behov for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Skader på tapet/manglende tapet, synlige plateoverganger, skader i gulv og klaringer ved dørterskler bør repareres for å sikre gode overflater. Det bør også foretas en nærmere vurdering rundt ventilene på toalettet og vaskerommet, da slitasje og merker her kan indikere tidligere fuktproblemer.

Uten utbedring kan skadene forverres over tid, og både gulv, vegger og himling kan få økende slitasje eller misfarging. Synlige overganger og skader kan utvikle seg til større sprekker og deformasjoner, og klaringer i gulv og lister kan føre til ytterligere bevegelser i overflatene. Dersom tegn på tidligere fukt rundt ventilpunkter ikke undersøkes nærmere, kan eventuelle underliggende skader eller fuktproblemer forbli uoppdaget og utvikle seg til mer alvorlige konstruksjonsskader. Dette kan medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.



List over plateskjøt i stuetak.



Laminat går ikke under metallisten



Tettet hull i stuevegg



Takventil på wc

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet, samt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen. Det er også registrert noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

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.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peisinsats fra ca. 2005, med sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

- Det er påvist noen riss i pipen, og en sprekk mellom brannmur og pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes per i dag ikke som behov for straktiltak. Forholdet bør imidlertid følges opp jevnlig. Dersom riss eller sprekke-dannelser øker i omfang, bør fagkyndig mur- eller skorsteinsentreprenør kontaktes for vurdering og nødvendig utbedring.

Dersom utviklingen ikke følges opp, kan skadene forverres over tid. Økende riss eller åpninger kan medføre redusert tetthet og brannsikkerhet, noe som på sikt kan gi økt risiko for røyklekkasje og pålegg ved tilsyn.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk mellom brannmur og pipe



Riss i pipe

TG 2 Kjeller under terreng / krypkjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet består av betong og fjell. Veggene er utført i betong/mur, og taket har stubbloft mot boligen over. Hulltaking er ikke gjennomført, da rommets konstruksjon gjør slik undersøkelse unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Ved fuktmåling oppunder stubbloftet (taket) er det registrert høy fuktighet i treverket.
- Det er registrert noe synlig fukt oppunder stubbloftet (taket) ved yttervegg, som kan stamme fra utvendige forhold.
- Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging og saltutslag på kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og luftgjennomstrømning i kjelleren for å redusere fuktbelastning og forhindre utvikling av råte, sopp og mugg.

Årsaken til fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv bør kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader.

Høy fuktighet i treverket under stubbloftet må følges opp, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Tilstandsrapport



Høyt utslag ved måling på stubbloft (taket)



Indikerer fukt på kjellermur ved fuktsøk



Synlig fukt på bjelken - høyt utslag ved måling



Saltutslag på kjellermur

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furufyllingsdør til vaskerom fra ca. 1995, samt malte, slette dører med påmonterte profiler.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
 - Det er registrert forskjeller i malingsfarge på noen dører.
 - Det er observert noen hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakk og oppsprekking i profilerte lister på dørbladene, samt vurdere overflatebehandling eller maling der det er fargeforskjeller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje og estetisk forringelse av dørene.

Tilstandsrapport



Fargeforskjell



Oppsprekket profilert list på dørbblad



Skadet, hakk

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

🔍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

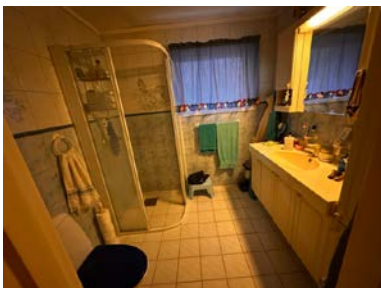
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

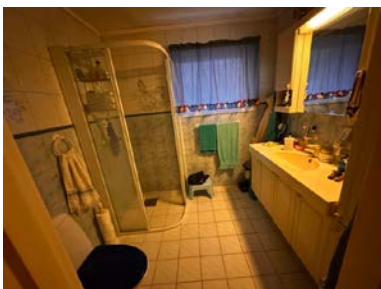
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et midlertidig tiltak kan det settes inn vannstoppersystem på gulv, men dette er kun en midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av fliser. Det er oppvaskmaskin fra 2018, komfyr fra 2011 og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- I skapet under vasken er det registrert noe svelling innerst, som følge av en tidligere vannlekkasje for flere år siden.
- Det er registrert manglende eller oppsprukket fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask.
- Det er registrert noen hakk på skapdører, men dette vurderes å være innenfor normal slitasjegrad i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres svelling i bunnplate under vask, samt skiftes eller repareres skadet fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er redusert levetid på innredningen og forringet brukskvalitet.



Bruksslitasje



Det er registrert manglende eller oppsprukket fugemasse/silikon mellom benkeplate og vask.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Gammel fuktskade

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom , gulvbelegg og toalett fra 2019

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Ny utvendig kran fra 2025.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for innvendige vannledninger av kobber er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er registrert manglende klamring/festing av avløpsrør i kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre økt risiko for bevegelser og skader på rørene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres tilstrekkelig klamring og festing av avløpsrørene i kjeller/krypkjeller for å hindre bevegelser og redusere risikoen for skader eller lekkasjer på rørene over tid.

Manglende tiltak kan føre til utglidning i skjøter og potensielle vannskader.

Tilstandsrapport



Manglende klamring av avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmpumpe. Service ble utført i 2024.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap



Kursliste



Bryter for varmekabler i utvendig vei/gangvei

Tilstandsrapport

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Fuktsikring av muren bør etableres, inkludert klemlist.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da denne har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
 - Det er avvik:
- Det er også registrert at malingen flasser, samt noe oppsprekket og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres horisontalriss og skader på puss og maling for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning og konstruksjonsskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på grunnmuren, ytterligere avskalling av puss og maling, samt økt risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i murene flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmurene bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og deformasjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fare for sammenrasing, samt skade på omkringliggende terreng og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert flere oppsprekninger i mur ned bakken fra hus mot garasjen. Mur bak garasje

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plenarealer og to altaner som gir gode uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren fra nord, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengnet bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen. Dette tiltaket bør sees i sammenheng med eventuelle tiltak for fuktsikring og drenering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 1975.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

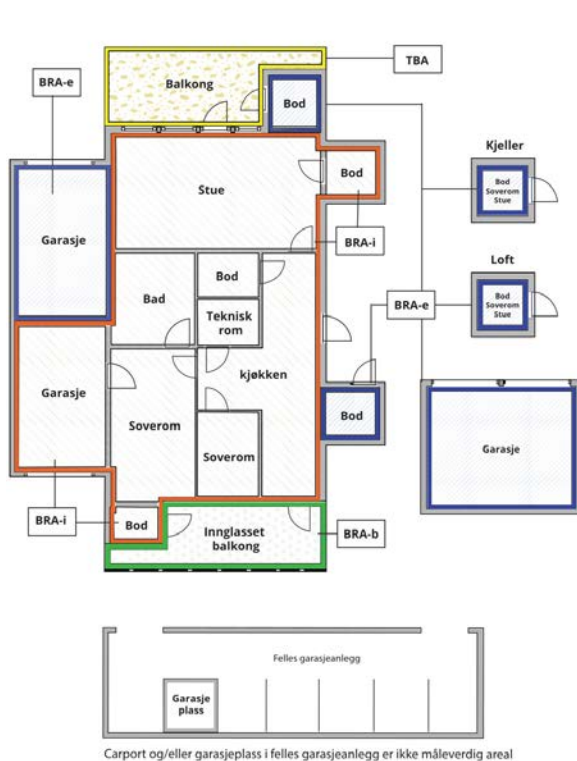
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	118			118	58		118
Kjeller/ krypkjeller		11		11		93	104
Loft/ kryploft						18	18
SUM	118	11			58	111	240
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, entré, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller/ krypkjeller		Bod	
Loft/ kryploft	Bod / kryploft		

Kommentar

Areal (BRA-e) i kjeller/krypkjeller er målt der takhøyden er over 1,9 m, samt inkludert 60 cm horisontalt der terrenget skråer og takhøyden blir lavere. I områder der takhøyden reduseres med et trinn, er det ikke lagt til 60 cm. Areal (ALH) på loft/kryploft er arealet av der det ligger plater på gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.11.1975

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1975, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

- På de godkjente tegningene er det etablert et soverom i stuen, innenfor vaskerommet. Dette rommet er i dag fjernet, og arealet utgjør nå en del av stuen.
- Det soverommet som i dag er etablert i enden av gangen, fremgår på tegningene som tre separate rom: matbod, klesbod og en utvendig sportsbod.
- Det er bygget to altaner som ikke er angitt på de godkjente tegningene. I tillegg er ett av stuevindue fjernet og erstattet med en balkongdør.
- På tegningene er det vist en balkongdør i gavlveggen i stuen. Denne døren eksisterer ikke i dagens utførelse.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Enebolig	118	13
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Jane Oddveig Gundersen	Kunde
	Kim Andre Forum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	56	74		0	1187 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Beverstien 14

Hjemmelshaver

Gundersen Jane Oddveig

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 103 135	2024	Opplysninger fra eier
Formuesverdi	År	Kommentar
1 025 784	2024	Opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	5567896	Fullverdi	5 299 200	9 337
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

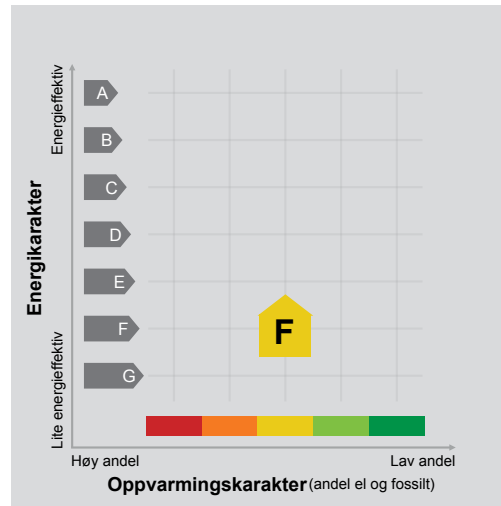
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Adresse	Beverstien 14
Postnummer	3089
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193708749
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193210
Dato	26.11.2025



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

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

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

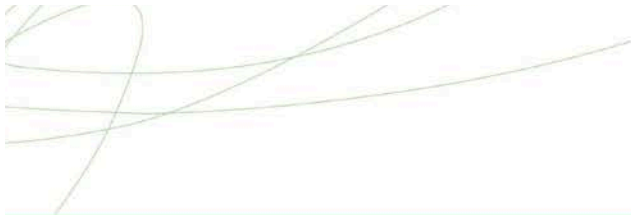
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

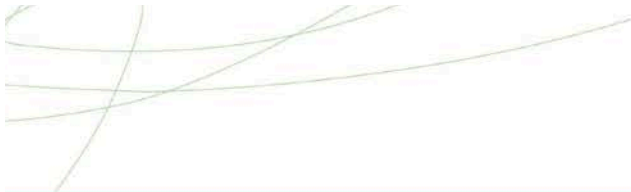
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Luft kort og effektivt**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

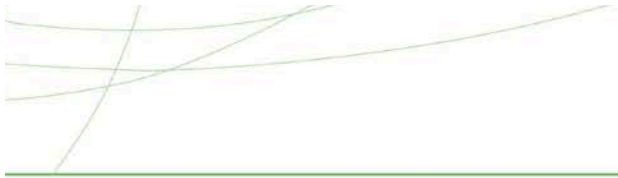
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikt 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: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kim André Thorrud

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beverstien 14

3089 Holmestrand

3903-56/74/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Toalett rom. Lekkasje fra toalett.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Tryg Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulvbelegg, gulvlister og toalett.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe råte på ytter kledning på hus og garasje.

Noe råte på dør til kjeller dør.

Noe råte på enkelte vinduer.

Noe råte skade på terrasse rekkverk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noen feil og mangler ved flere vinduer. Se takst rapporten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Skjevheter/utsklidning ved terrasse ved inngangsdør/dør til vaskerom

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe fukt i kjeller. Se takst rapporten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Saltutslag på kjellervegg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus på loft i vinterhalvåret.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Brekke Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Reprasjon av utekran

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Jarlsberg Varmeteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Varmeøkonomi

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisinnsetts

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Strand Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet stikkontakt til varmepumpe. Montert taklys til soverom. Komfyrvakt.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Strand Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på bad

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe råte kledning og garasjedør.
Ujevnt gulv.
Porten trenger eventuelt service.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på sørvegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Ved flere av støttemurene på eiendommen er det sprekke-dannelser og skjevheter.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	56	74	0	0	Beverstien 14, 3089 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1187.01m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	368.6m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?		Reguleringsformål	Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		
Ja			
3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Frittliggende småhusbebyggelse	1141.93m ²

BEBYGGELSESPPLAN

Omfatter 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.

Tegnforklaring

	Sirkeleierendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Garasje		Kjøreveg
	Gangveg		Park		Felles avkjørsel
	Felles grøntareal		Kanal og grøft		Høydekurve



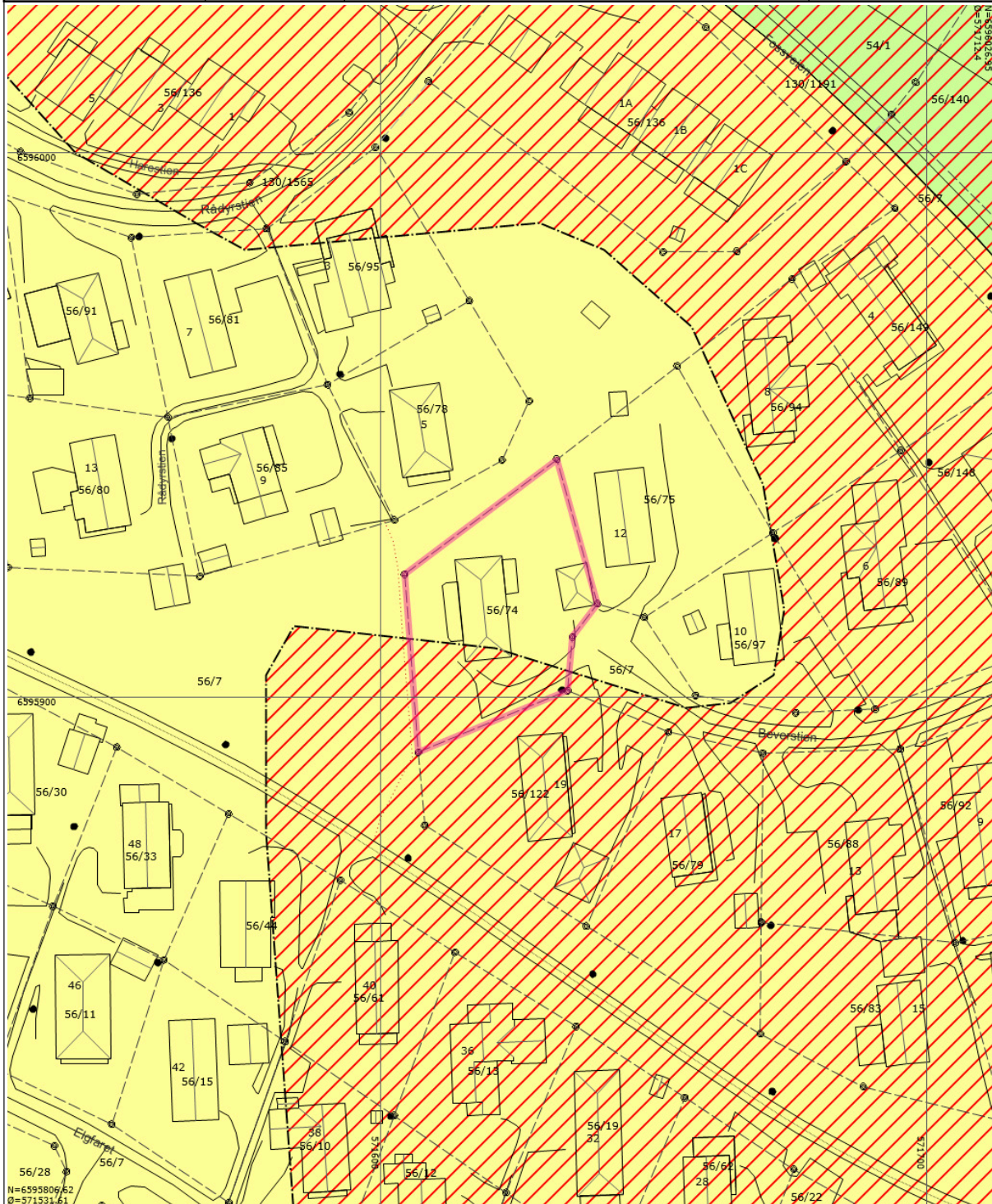
Holmestrand
kommune

Kommuneplan






























Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 74	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Beverstien 14 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Sirkeleierendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Høydekurve				

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOLMESTRAND	BYGNINGSRÅD	SAMFUNSHUSET	1. SEPTEMBER 1977

Sak nr.

118/77

Magnus Thorrud, Beverstien 14, 3080 Holmestrand.
Søknad om oppføring av garasje på gnr. 56 bnr. 74.

VEDTAK:

Godkjennes.

Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign.

Holmestrand Bygningsråd
Hana Samset

Utskrift sendt til

Vedtaket kan påklages til høyere forvaltningsinstans. Klagen sendes skriftlig til den instans som har gjort vedtaket.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne utskriften kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Nærmere opplysninger samt blankett for klage kan De få ved å henvende Dem hit.

[Handwritten signature]

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
HOLMESTRAND	BYGNINGSRÅD	SAMFUNSHUSET	1. SEPTEMBER 1977

Sak nr.

118/77

Magnus Thorrud, Beverstien 14, 3080 Holmestrand.
Søknad om oppføring av garasje på gnr. 56 bnr. 74.

VEDTAK:

Godkjennes.

Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign.

Holmestrand Bygningsråd
Mona Smøtø

Utskrift sendt til

Vedtaket kan påklages til høyere forvaltningsinstans. Klagen sendes skriftlig til den instans som har gjort vedtaket.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne utskriften kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Nærmere opplysninger samt blankett for klage kan De få ved å henvende Dem hit.

Statens forvaltningsvesen

Meldingen skrives i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet med følgende bilag i 2 eksemplarer:

1. Tegning av plan, snitt, fasader.
2. Målsatt situasjonskart.
3. Eventuelle naboerklæringer, eller nabovarsler.

KRYSS AV I RUTENE

Byggemelding
for
garasje - uthus - båthus
bod o.l. til bygningsrådet i
HOLMESTRAND

SAK NR. 110/77
Godkjent 119 1977 ved utførelse etter disse tegningene samt eventuelle bemerkingene i vedtak.

Holmestrand bygningsråd
den 5/9 1977

I henhold til bygningslovens § 93 anmeldes herved at det på

gnr. 56 bnr. 74 tomt nr. _____ sted Holmestrand

aktes oppført CARPORT/GARASJE/UTHUS/BÅTHUS/SKUR/BOD/LAGER med en grunnflate

på brutto 35 m²

Fundamentering frostfri mur frostfrie pillarer løs på bakken

Byggegrunnen fjell grus/sand jord leire

Drenering 1 rad 4" rør Ingen drenering

Adkomstvei kommunal vei privat vei vei skal opparbeides

Minste avstander til anne hus 5 m til eiendomsgrense 1 m
til off. vei _____ m til privat vei _____ m.

Materialer tre cementblokker tegl aluminium betong

annet materiale _____

Fasadebehandling liggende kledning stående kledning puss synlige fuger

aluminium annet _____

Taktekking 2 lag papp taksten skifer aluminium pappshingel

annet _____

Isolasjon mineralull blokker ingen isolasjon

annet _____

Innvendig kledning panel/sponplater brannherdig kledning (min. A 10) Ingen kledning

annet _____

Piper annet _____ dimensjoner _____

På hvilken måte er naboer varslet

Andre opplysninger

Ved nabosamtalke.

Sidelveggen mot vest og endevæggen mot nord fjores opp i leka. Det andre i tre.

Situasjonskart er levert tidligere den 1/8 19 77

ansvarshavende _____ byggherre Magnus Thorsrud

adresse _____ adresse Beventien 14

poststed _____ poststed 3080 Holmestrand

Vær vennlig å oppgi fullstendig adresse

HOLMESTRAND BYGNINGSRÅD.

N A B O S A M T Y K K E .

Undertegnede naboer og gjenboere til eiendommen.....
Gr.nr. 56 Br.nr. 74 Sted: Fosdeltet i Holmestrand
er forevist tegninger av Garasje
(byggearbeidets art)
for Magnus Thomud som eier/~~fester~~ av nevnte eiendom.

Vi har intet å bemerke til at byggearbeidet utføres etter de fore-
viste tegninger, og forøvrig etter bygningsrådets nærmere bestemmel-
ser.

Holmestrand, den 8/8 1977.

Navn:	Adresse:	Gr.nr., Br.nr.
<u>Bjørn A. Nordqvist</u>	<u>Beverstien 12.</u>	<u>18 74</u>
.....
.....
.....
.....

ANM. På oversiktskart (som skal medfølge byggemeldingen) skal
foranstående eiendommer være avmerket med sine respektive
gårds- og bruksnummer, eventuelt gatenummer.

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>22°</u> Tekning: <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestementplater <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Materialer: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
F.kap. 34.3	Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannskjønnet <input type="checkbox"/> Massivtak <input type="checkbox"/> Plassbygd <input checked="" type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>Amby Hov</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ hevv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
BL § 106 F.kap. 47	Ventilasjon <input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere	
BL § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmelegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for: <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel Røykpipe utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>Anki</u> <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ <input type="checkbox"/> Ildsteder og feiledører er vist på tegningene <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller <input type="checkbox"/> bygningsdeleers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
kap. 55:41		
kap. 55:52	Trapp er: <input checked="" type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
kap. 46:2 I. § 93	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis <input type="checkbox"/> forstøtningmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (BL) av 18.6.1965, Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		Ret. Sak nr. 78/15-2 Godkjent 3/4 1975 ved utførelse etter de rettede tegningene som girer i brev av 1. 19 gjeldende lov og forskrifter. Holmestrand byggesråd, den 11/4 1975 S. Soland
Til bygninger i _____		
Byggeplass (adresse) _____		Matr.nr. _____ G.nr. _____ B.nr. _____ Parsell nr. _____
Eier/Fester av tomt _____		Adresse _____ Telefon _____
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.		
BL § 93 F.kap. 14	Arbeidsart <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
BL §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrikkale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Myte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	Tilkoblingsskema for utv. til Byggesaker og utv. til utv. til utv. til pros. Det. i. 1975. Det. i. 1975. Det. i. 1975. vass bygn. sak nr. 78/15-2. Det. i. 1975. HOLMESTRAND BYGNINGSRÅD
F.kap. 14 BL § 94.3	Vedlegg til søknaden <input checked="" type="checkbox"/> Gjennpart av nabovarsel med kittering (bruk fastsett skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn). <input type="checkbox"/> Etasjplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasadet <input type="checkbox"/> Statistiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____	
F.kap. 51 og 52		
BL § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> er vedlagt	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (BL § 98) som ved underskrift nedfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.		
_____ den 1. 3 19 75. Sted		
M. I. Haaland. Byggherrens underskrift		_____ Adresse _____ Telefon _____
FRED. SØJVE Ansvarshavendes underskrift Barindveien 3100 HOBÅN		_____ Adresse _____ Telefon _____
_____ Ansvarshavendes navn (underskrift)		_____ Adresse _____ Telefon _____

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Herr Magnus Thorrud
.....
Adr.: Beverstien
.....
3080 Holmestrand
.....

Arbeidssted: Fosskogen, t.nr.16.74, gnr.56, bnr.74

Arbeidets art.: Nybygg

Bygningens art.: Boligbygg

Byggherre: Magnus Thorrud, her.

Byggemelder: Fred.Sjuve, Barlinvn. 10, Horten.

Ansvarshavende: -----

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.

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 særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Belisting langs vegg i vaskerom utføres slik at vann ikke kan trenge ned mellom belegget og vegg (plastlist som limes godt).

Thomud, Magnus. Tomt nr. 16.-74 Foss.
Anso, haw. Fred. Sjuve.

- Besøk: 11/2-75. Utsikking. Trekker muligens 2m Syd.
25/4-75. Ny utskilling, høfles, gremmet
valget med meg herstoppes.
28/5. Kontrollert søle o.k.
13/6. Kontrollert gr. mur o.k.
14/8. Kontrollert i setasjer og korskuttet.
o.k.
6/11. Buekstell. gitt.



HOLMESTRAND KOMMUNE
BRANN- OG FEIERVESEN

PIPE OG ILDSTED ATTEST

vedkommende

Eiendommen Gr.nr. Br.nr.

Matr.nr. 14 i Beverstien gate/vei

Eier Magnus Skjerve

Ved inspeksjon i den nyoppførte/repærerte bygning på ovennevnte eiendom forefantes 1-2 pipe
og 1 ovner/centralfyr. Alle i lovlig stand og den påbudte brannstige er tilveiebragt.

1 Pris

Holmestrand, den 3/11-75

Ho Clausen
.....
feiermester.

20.2.1975.

GK/ES. Ark. 545. F. sak 49/75.

Advokat Truls Telle,
Dr. Graaruds plass 4
3080 HOLMESTRAND.

MAGNUS THORRUD - FASTSETTELSE AV ANLEGGSBIDRAG TIL VANNVERKET FOR
HANS BOLIGBYGG PÅ TOMT NR. 16/74 I FOSSKOGEN.

Deres skriv av 30. januar 1975.

Til underretning meddeles at ovennevnte sak ble behandlet av
Formannskapet i møte 17. februar d.å. der det ble fattet slikt
enstemmig vedtak:

"Formannskapet finner at kjellerleiligheten etter sin størrelse
og planløsning ikke kan betegnes som hybelleilighet og anleggs-
bidrag må derfor betales med kr. 3.000.- også for denne leilig-
het."

Etter dette må Deres klient således betale anleggsbidrag til vannverket
med kr. 3.000.- for hver av de to leiligheter han akter å innrede i
sitt boligbygg på tomt nr. 16/74 i Fosskogen.

HOLMESTRAND KOMMUNE
KONTORSJEFEN

[Handwritten signature]

FRA BYGNINGSSJEFEN:

Holmestrand, den 5 / 12 19 75

Referert i bygningsrådet: 4.12.75

Herr Magnus Thorrud

Byggherre/anmelder

Beverstien 16, 3080 Holmestrand

MELDING OM GODKJENNING AV BYGGARBEIDE

På eiendommen: Fosskogen t.nr.16/74 gnr.56, bnr.74.

er i henhold til Deres byggeanmeldelse/søknad av: 21.11.75

godkjent følgende byggearbeide: Godkjennelse av endrede tegninger av 11.3.75.

Godkjennelsen er gitt på nedenforstående betingelser:



001356

Horten. 2I/II.75.

Til. Holmestrand.Byggningsråd
Holmestrand. Komune.
Holmestrand.

Vedr. Magnus Thorrud.Beverstien. I6
Fossfeltet. Holmestrand.

Jeg vil med dette søke byggnings rådet om å få benytte vedlagte tegn.istedet for de anmeldte i min byggesak. Grunnen til min søknad er at Aneby-hus forandret sin produksjon og gikk over til modul system,dette gjore at mitt hus ble noe forandret i lengde og bredde,men bolig arealet var det samme som før.samt at i samme forbindelsen ble huset speilvendt i det dette passet bedre på tomten,jeg tanker da på inngangspartiet samt utsikten.

I håp om at en ser med velvilje på min søknad takker jeg på forhånd.

For. Magnus. Thorrud.

FRA BYGNINGSSJEFEN:

Holmestrand, den 5 / 3- 19 75.

Referert i bygningsrådet:

Herr Magnus Thorrud,

Byggherre/anmelder

Knutseskogen 2 C, Holmestrand.

MELDING OM GODKJENNING AV BYGGEARBEIDE

På eiendommen: t.tn. 16-74 i Fosskogen

er i henhold til Deres byggeanmeldelse/søknad av: 1/3-75.

godkjent følgende byggearbeide: Oppføring av Aneby-hus type EO:118
dat. 6/3-72 plassert iflg. korrigert sit.plan av 5/3-75.

Godkjennelsen er gitt på nedenforstående betingelser:

Huset plasseres i samråd med bygningskontrollen.

Vedtak sak 3/75 annulleres hermed.

Det må anordnes 1 stk. biloppstillingsplass for sk. gjesteparkering på egen eiendom.

HOLMESTRAND BYGNINGSRÅD.

N A B O S A M T Y K K E .

Undertegnede naboer og gjenboere til eiendommen... 16-74
Gr.nr. 56... Br.nr..... Sted: Fouddeltet i Holmestrand
er forevist tegninger av enebolig Andbete: Type: EO: 118. H. Tegn. BIS-1.
(byggearbeidets art)
for Magnus Thomud som eier/fester av nevnte eiendom.

Vi har intet å bemerke til at byggearbeidet utføres etter de foreviste tegninger, og forøvrig etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

Holmestrand, den 3 / 3 19 75

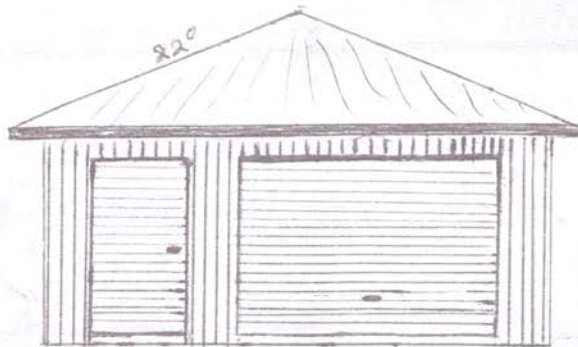
Navn: Adresse: 21 - 56. Gr.nr., Br.nr.

..... KNUT JOHANSEN SOLBERGSKOGEN 5 A.
.....
.....
.....
.....

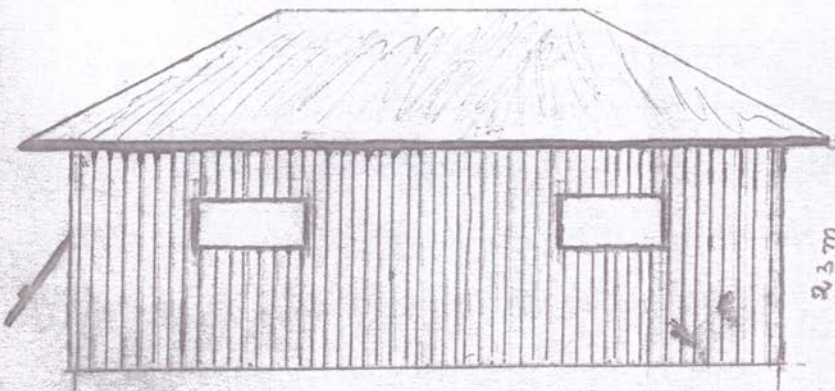
Vant Wilhelm Johansen
Solberg Skjær 5 A.

SAK NR. 118/77
Godkjent 1/9 1977 ved
utførelse etter disse tegninger
sml eventuelle bemerkninger
i saksak.

Lokuststrand bygningsråd
den 5/9 1977
S. Seland



5m
Fasade mot syd.

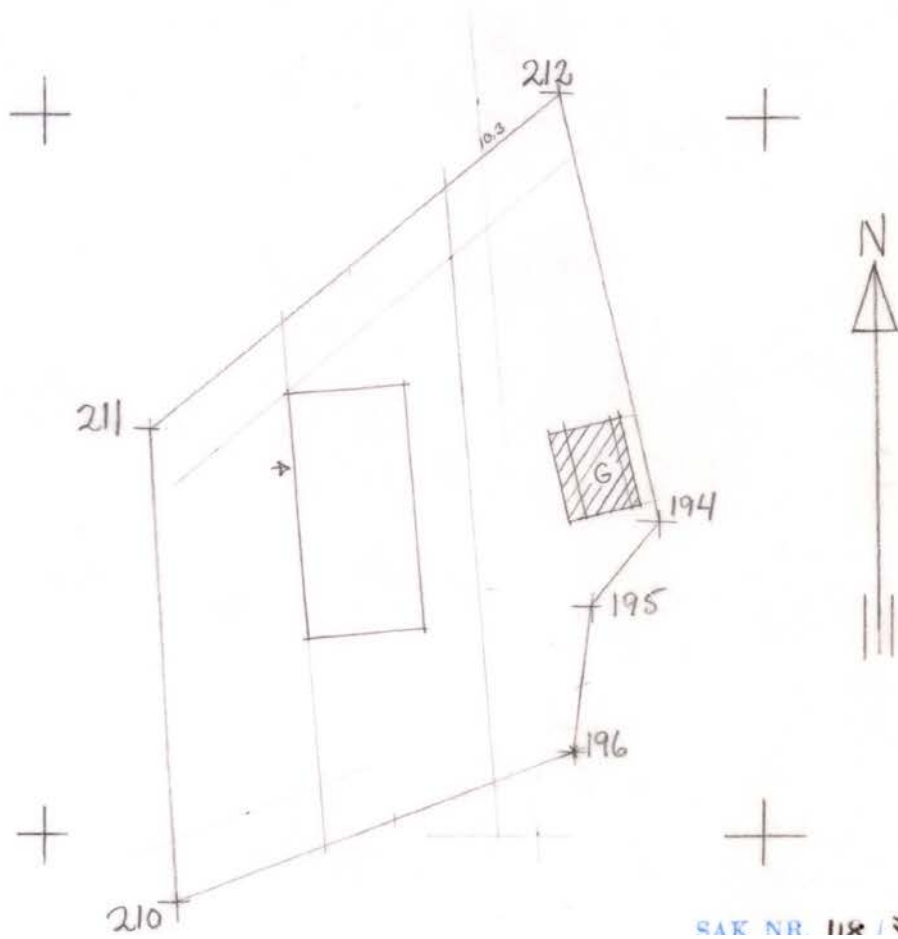


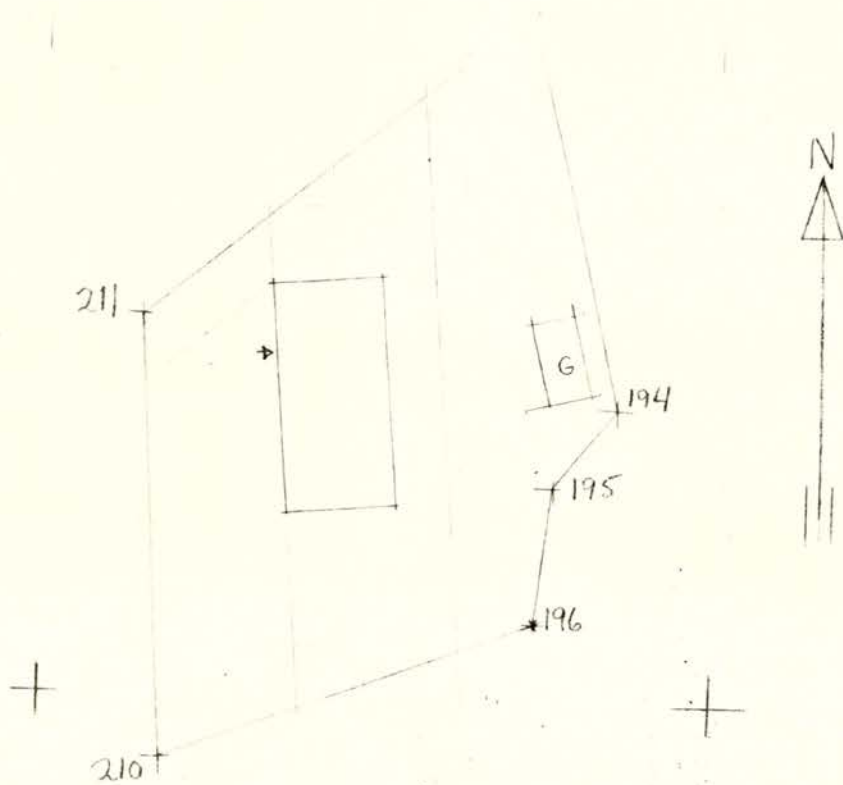
7m
Fasade mot øst

⇒ Nord

Sideveggen mot vest og
endeveggen mot nord
føres opp i Leka. Det
andre i tre.

Magnus Thorrud.



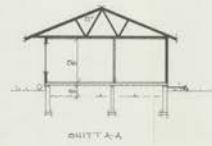
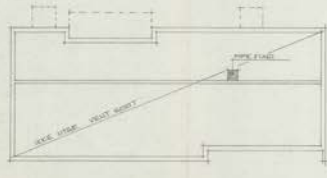
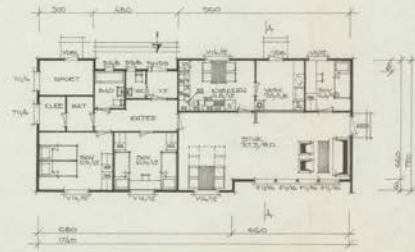
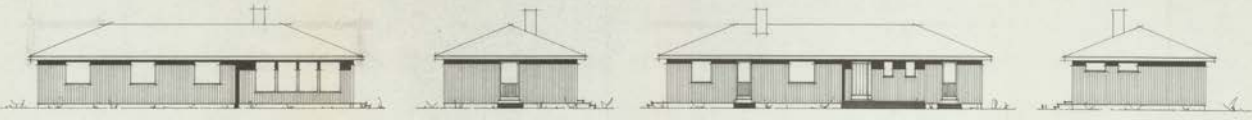


~~for~~ Sak nr. 78175-2
 Godkjent 31/4 1975 ved utførelse
 etter de rettede tegninger og anmerk-
 ning er i brev av 1/19, samt
 gjeldende lov og forskrifter.
 Holmestrand bygningsråd, den 11/4 1975
 S. Seland

T nr. 16-74

M 1:500

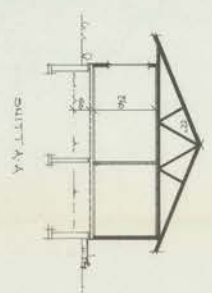
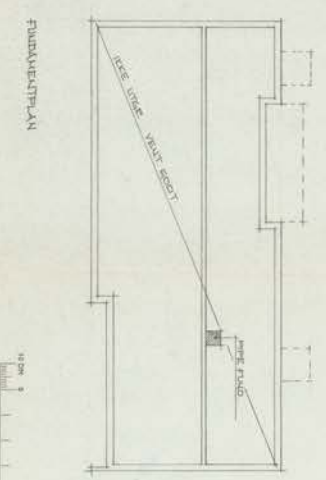
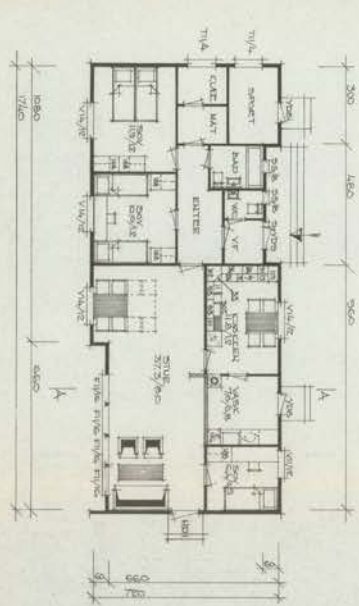
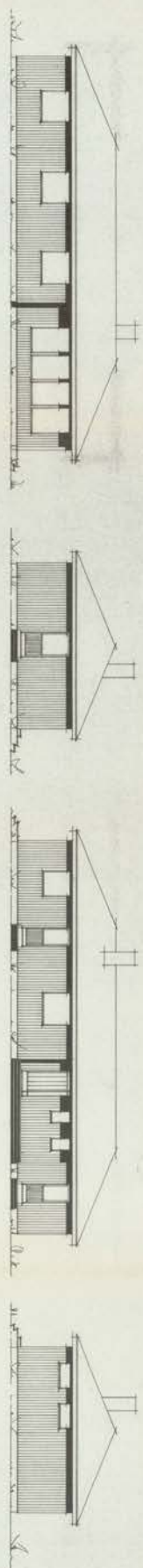
Kart 5/2-75
3/1-75



1. 1/2" = 1'-0" (SEE FLOOR PLAN)
 2. 1/4" = 1'-0" (SEE FLOOR PLAN)
 3. 1/8" = 1'-0" (SEE FLOOR PLAN)
 4. 1/16" = 1'-0" (SEE FLOOR PLAN)

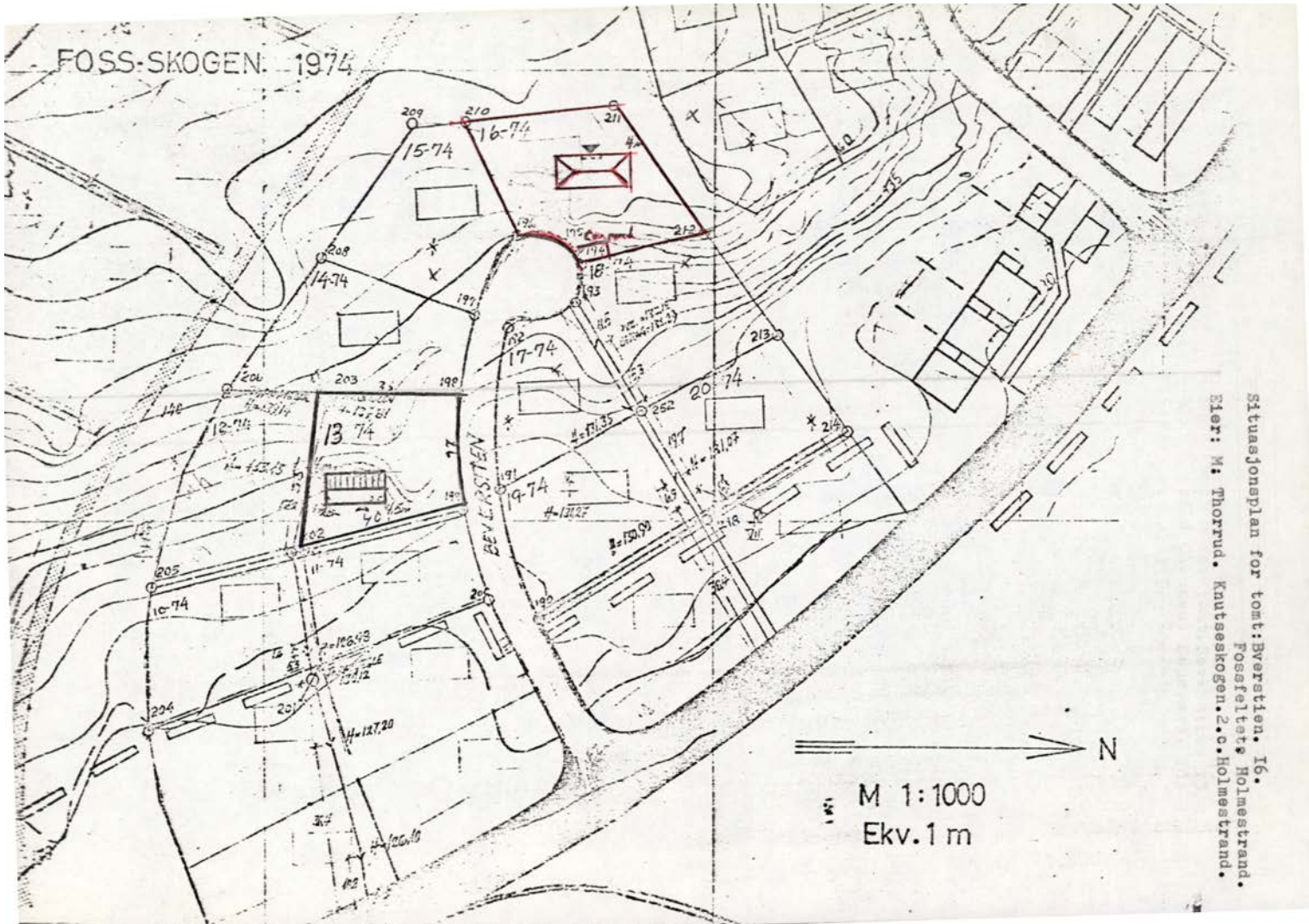
MULTIFLATE: 1/4" x 1/4" x 1/4"
 ORDER NO. 7230 KAND. SE. MAGGUS TREREDU

DRAWN BY: THE ED. CO. CHINA WA. STATE	ANFRY/HIS
---	------------------



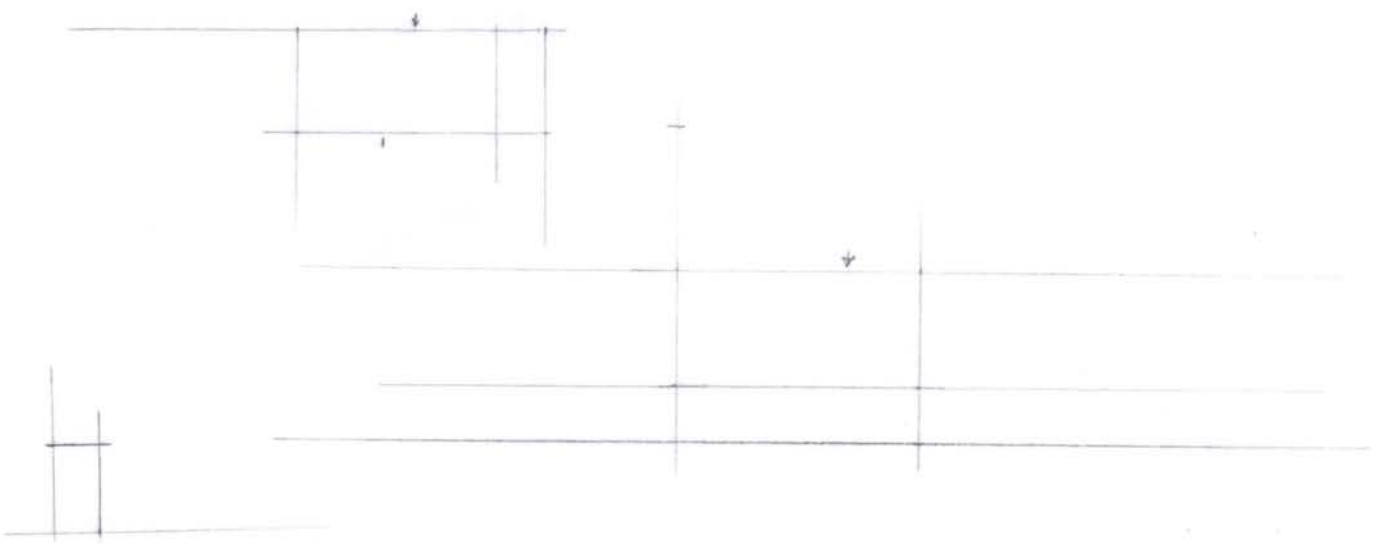
SÄK. N:o 278/25-20
 Guldberg 519 1915-nd
 utvärdering efter den utvärderings-
 metod som används i den utvärderings-
 rapporten.
 Redigerad av Byrånschefen

BYGGMÄSTARE SKOTTORLÄNTE 1884, 1915 LERBYGDALEN 1922-24	ORIENT. N:o 2550	KUND: ITC. MÅNADENS TIDNING
BYGGMÄSTARE ANFRYLLS	SKALA 1:50	TITEL: SKOTTORLÄNTE
BYGGMÄSTARE SKOTTORLÄNTE 1884, 1915 LERBYGDALEN 1922-24	BYGGMÄSTARE SKOTTORLÄNTE 1884, 1915 LERBYGDALEN 1922-24	BYGGMÄSTARE SKOTTORLÄNTE 1884, 1915 LERBYGDALEN 1922-24



Situasjonsplan for tomt: Beversten. 16.
 Fossetfarte Holmestrand.
 Eier: M. Thorrud. Knutseskogen. 2.c. Holmestrand.

70



Skpd. 05.12.74 av
b. skr. M/for. 75,-

4p.



S K J Ø T E.

Holmestrand kommune v/Ordføreren skjøter og overdrar hermed til

Torill og Magnus Thorrud

vår eiendom tomt nr. 16/74 av byggefeltet Fossekogen II *oppn. 56*
kr. 74 i Holmestrand.

Kjøpesummen, kr. 6.- pr. m², er i henhold til foreløpig oppmåling beregnet til kr. 7.200,00, og betalt kontant mot nærværende skjøte. Endelig oppgjør for tomten skal skje når kartforretning er tinglyst.

Forøvrig skjer overdragelsen på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen (kartforretning, stempel og tinglysning m.v.) samt den fastsatte refusjon for opparbeidelse.
2. Kjøperen må ha bebygget tomten senest 2 - to - år etter at han har fått den tildelt. I motsatt fall skal tomten skjøtes tilbake til kommunen for selvkostende. Fristen kan på søknad forlenges for kjøpere som vil finansiere bygget gjennom Husbanken, hvis lån på grunn av kommunens lånekvote ikke oppnås innen fristen. Videre forbeholder kommunen seg forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse etter pristakst i 10 - ti - år fra tomten er bebygget. Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg til slektning i rett ned- eller oppstigende linje.
3. Hvis gjerde etter søknad blir godkjent av bygningsrådet i henhold til reguleringsbestemmelsene, er dette kommunen uvedkommende.
- ~~4. Til den private adkomstvei og gangsti fra den kommunale kjøpsvei til det bakkenforliggende gangfelt som ifølge reguleringsplanen går over tomten, plikter kjøperen å holde nødvendig grunn og å opparbeide og vedlikeholde (herunder brøyte) den i fellesskap med de andre tomteeiere som skal bruke den, nemlig eierne av tomt nr.~~
5. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetting av stolper og legging av kabler for lysnett, gatelys og branntelegraf på tomten uten erstatning. Televerket har samme rett for telefonledninger. Stolper eller kabelgrøfter plasseres i tilfelle nærmest mulig tomtegrensen og i samråd med eieren.
6. Hvor de terrengmessige forhold gjør det nødvendig, må kjøperen uten erstatning finne seg i at kommunen eller eier av høyreliggende tomt legger sin kloakk- og vannledning over tomten. Private ledninger legges etter kommunens anvisning.

Holmestrand, den 29. 11. 1974

HOLMESTRAND KOMMUNE

Armand Bjørnholt (sign.)
ordfører.

Nabolagsprofil

Beverstien 14 - Nabolaget Gullhaug/Tamburhagen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Elgfare	3 min	🚶
Linje 42, 46, 47	0.3 km	
Holmestrand stasjon	6 min	🚗
Linje RE11, RX11	3.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	35 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 26 min	🚗

Skoler

Botne skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
322 elever, 14 klasser	0.9 km	
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
424 elever, 35 klasser	3.5 km	
Holmestrand videregående skole	5 min	🚗
350 elever	3.2 km	
Re videregående skole	21 min	🚗
600 elever	19.5 km	

«Rolig nabolag med nærhet til god skole. Kort vei til E-18.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

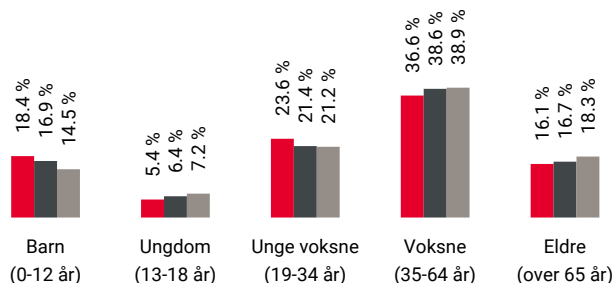
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullhaug/Tamburhagen	1 576	712
Gullhaug	2 549	1 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
65 barn	1 km	
Preg barnehager Fredly (1-5 år)	12 min	🚶
28 barn	1 km	
Preg barnehager Botne (2-5 år)	22 min	🚶
19 barn	1.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Gullhaug	10 min	🚶
Post i butikk	0.9 km	
Rema 1000 Toppen	3 min	🚗
Post i butikk, PostNord	2.3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



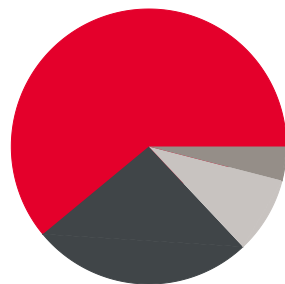
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Gullhaug Idrettspark Ballspill, fotball	12 min	1 km
	Botne skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1 km
	Sporty24 Holmestrand Express	13 min	
	Sporty24 Holmestrand	7 min	

Boligmasse



- 61% enebolig
- 26% rekkehus
- 4% blokk
- 9% annet

«Stille og rolig, hyggelige og høflige mennesker i nærheten, kort vei til skole og jobb :)»

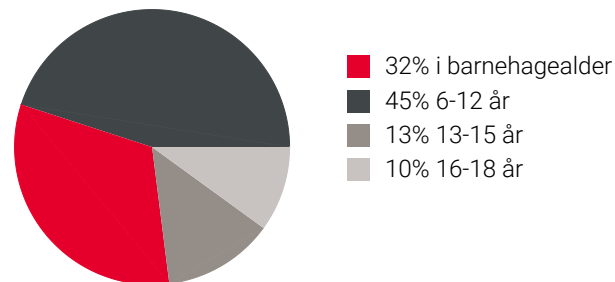
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Holmestrand Toppen	3 min
	Apotek 1 Holmestrand	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

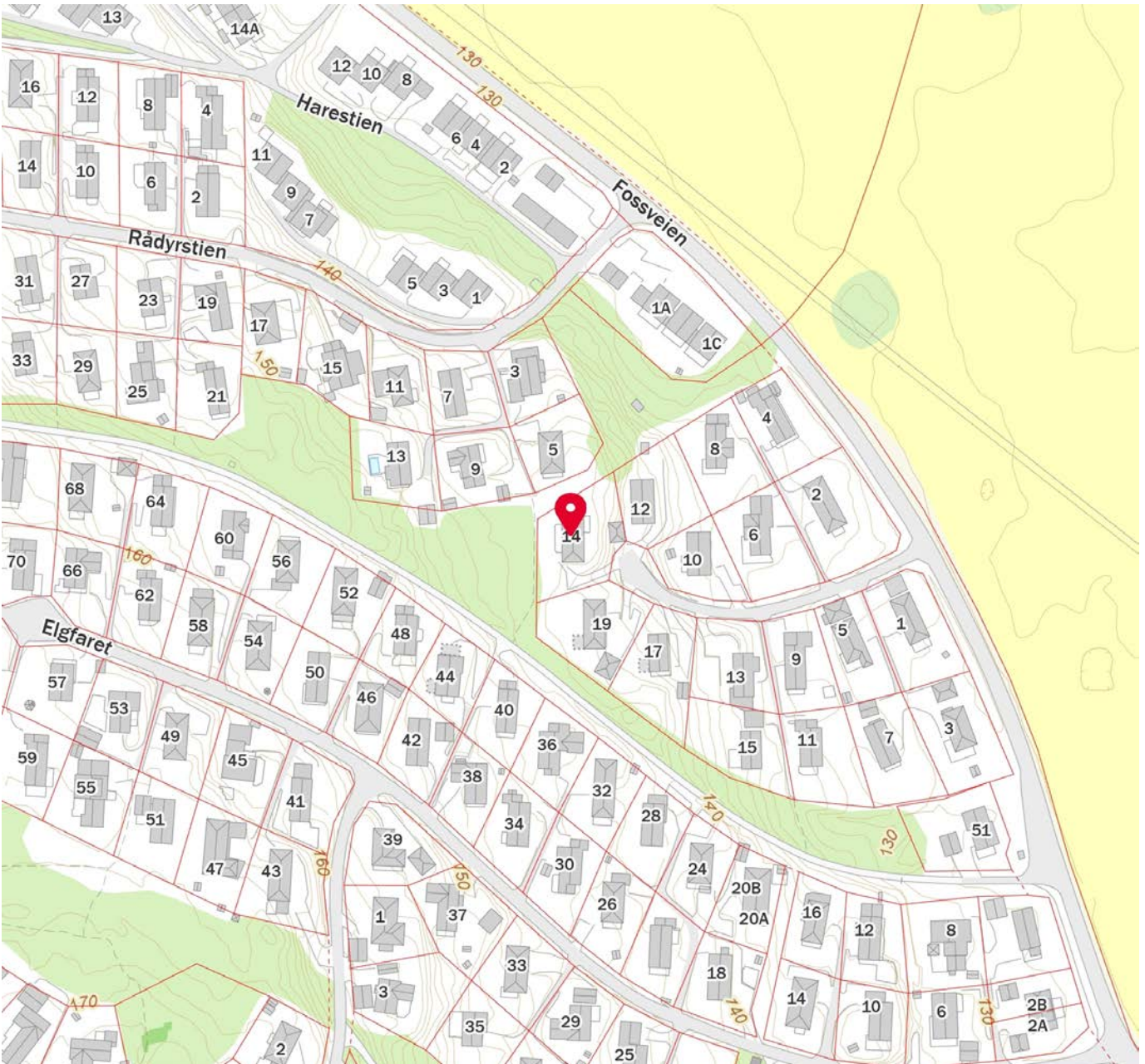
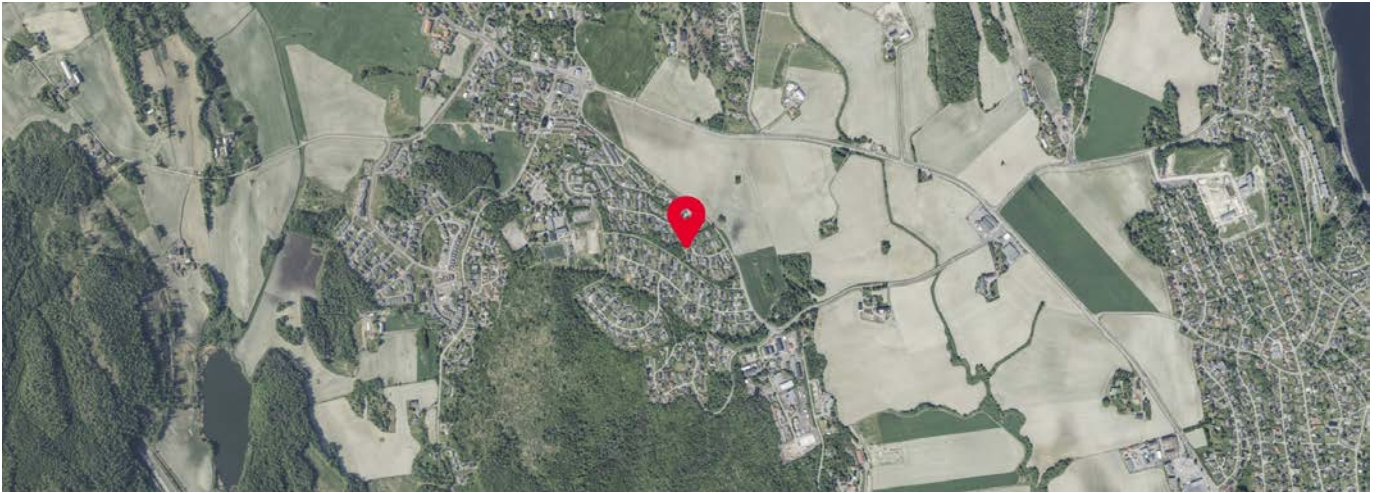
- Gullhaug/Tamburhagen
- Gullhaug
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Beverstien 14
3089 HOLMESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre