



aktiv.

Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND

**Innholdsrik og pen enebolig med
hybel, praktisk anneks, idyllisk
beliggenhet, usjenert tomt og
panoramautsikt mot sjøen!**



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 090 140,-
Selger: Rebekka Dorothea Tørnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 160/200 kvm
Tomtstr.: 1059.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1312260015

Innholdsrik og pen enebolig med hybel, praktisk anneks, idyllisk beliggenhet, usjenert tomt

Velkommen til Fjordveien 57 - en innholdsrik enebolig med idyllisk beliggenhet, usjenert tomt og panoramautsikt mot sjøen!

Boligen ligger fredelig til med kort vei til badeplass og gangsti til Holmestrand sentrum.

Hoveddelen fremstår romslig og oppusset med lys stue, utgang til terrassen, store vindusflater mot sjøen, flere rom, to bad og svært gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har også en innredet hybel og et anneks med flere bruksmuligheter.

Dette er en eiendom som byr på mye bolig for pengene. Her får du fantastisk utsikt, stor terrasse, usjenert tomt, flere bad, fleksible romløsninger og kort vei til både sentrum og badeplass.

Dette er et hjem med en flott kombinasjon av fredelige omgivelser, praktiske kvaliteter og inspirerende utsikt - et sted det er lett å trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	114
Planstatus og kart	123
Oversiktkart med VA.	127
Tilstandsvurdering avløpsanlegg.	129
Midlertidlig brukstillatelse	135
Byggemeldte tegninger	136
Servitutter.	140
Energiattest	147
Nabolagsprofil.	153
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 200 kvm

TBA: 59 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Hall med trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, soverom, walk-in closet, bad og 2 disponible rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Vindfang, stue/kjøkken, bad og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal 1. etasje.

Hall m/trapp: 14,2 m²

Bad: 4,3 m²

Stue: 32,2 m²

Kjøkken: 9,2 m²

Areal 2. etasje:

Gang: 10 m²

Soverom 1: 11,6 m²

Walk-in closet: 5,7 m²

Bad: 5,5 m²

Soverom 2: 11,2 m²

Lekerom: 9,4 m²

Areal hybel:

Gang: 3 m²

Kjøkken: 9 m²

Bad/vaskerom: 4,2 m²

Stue: 14,2 m²

Soverom: 7,2 m²

Takhøyde 1. etg.: 1,92 - 2,35 m.

Takhøyde 2. etg.: 1,90 - 2,40 m.

Takhøyden er målt til ca. 1,9 meter i soverom 2 og lekerom i 2. etasje. Takhøyden er lavere enn dagens anbefalte høyde for rom for varig opphold (2,2 meter), men dette er ikke uvanlig i boliger fra byggeperioden. Den reduserte takhøyden kan likevel påvirke rommenes brukskvalitet.

Terrassearealet er ikke nøyaktig målt da hele terrassen var snødekket. Det er fremvist bilde av terrassen og målt omtrentlig der hvor det kan se ut som ender av terrassen.

Lovlighet enebolig:

Byggetegninger:

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

Kommentar: Ifølge tegninger datert 16.06.1993 i forbindelse med tilbygg:

1. etg.: Planløsning stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.: Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester:

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

2021:

Bytte vindu på soverom i 2. etg.

Montert dør mellom bolig og hybel.

2022:

Montert varmepumpe i hybel.

Montert ny kurs til elbillader.

2023:

Montering av dør imellom hovedhus og hybel.

Byttet takvindu og utbedringer av undertak.

Skifte toalett i hybel.

Skifte septiktank.

2024:

Byttet kjellerdør og 2 vinduer i kjeller.

2025:

Bygget ny terrasse.

Areal anneks:

Vindfang: 0,9 m²

Stue/kjøkken: 22,5 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad: 2,2 m²

Lovlighet anneks:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Toalett skiftet i 2023.

Lovlighet bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1059.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Deler av uteboden går over på naboens tomt. 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.

Beliggenhet

Fjordveien 57 har en attraktiv og rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser i et rolig boligstrøk. Her bor du med nærhet til både sjøen og flotte turområder, samtidig som du

har kort vei til sentrum og alle daglige servicetilbud - enten om du velger bilen, sykkel eller tar beina fatt langs den store turstien langs vannet. Eiendommen ligger fint til med flott utsikt over Holmestrandsfjorden, mellom Holmestrand og Sande.

Fra boligen er det enkel adkomst til Holmestrand sentrum med et variert utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester. Holmestrand stasjon ligger innen praktisk rekkevidde og gir gode pendlermuligheter med tog mot både Drammen, Oslo og sørover i Vestfold. Området har også god tilknytning til hovedveinettet for deg som er avhengig av bil i hverdagen.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Med kort avstand til sjøen kan man nyte badeliv, båtliv og hyggelige turer langs kysten. Det finnes også fine tur- og friluftsområder i skog og mark, med merkede stier og lysløyper som innbyr til aktivitet sommer som vinter. For barnefamilier er det nærhet til barnehager, skoler og lekeplasser i trygge og etablerte bomiljøer.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av kystnær idyll og sentrumsnær komfort - perfekt for deg som ønsker en harmonisk hverdag med både natur og byliv innen rekkevidde.

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:

Ekeberg skole (1-7 kl.) ca 6.6 km

Holmestrand Internasjonale Montessoris ca 7 km

Klokkerjordet skole (1-10 kl.) ca 8.7 km

Botne skole (1-7 kl.) ca 9.5 km

Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) ca 8.8 km

Holmestrand videregående skole ca 8.5 km

Sande videregående skole ca 11.4 km

Barnehager:

Gausetangen barnehage (1-5 år) ca 5 km

Knutseskogen barnehage (1-5 år) ca 6.3 km

Bmb barnehage (1-5 år) ca 7.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Båsebakken rett ved boligen

Holmestrand stasjon ca 4 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 35 min med bil
Oslo Gardermoen ca 1 t 28 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført som hytte i 1946 og ble tilbygget rundt 1997. Boligen går over 1,5 etasje, samt kjeller og krypkjeller, og det er hybel med egen inngang i eldre del av boligen. Det foreligger også anneks fra omtrent samme byggeår, restaurert i 2013/2014.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet etablering/oppgradering av bad i 1. og 2. etasje rundt 2014, utskifting av deler av vinduer, samt ny terrasse i 2025. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men med enkelte alvorlige registrerte avvik. Det er registrert følgende forhold med tilstandsgrad 3: Takteking – råteskader i gesimser og forkantbord, samt passert forventet levetid med behov for utbedringer. Etasjeskille/gulv mot grunn – betydelige retningsavvik og påviste råteskader i bjelkelag. Fuktsikring og drenering – manglende etablert drenering og registrerte fuktindikasjoner i kjeller. Bad/vaskerom i hybel – alder, manglende tett våtsone, motfall mot dør og vesentlig svekket funksjon. Full rehabilitering må påregnes.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Anneks - Byggeår 1950:

UTVENDIG

Taket er tekket med flat takstein fra byggeår. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er synlig luftespalter i gesims. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt trevindu i topp av gavl med utvendig aluminiumsbeslag. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Terrasse på 5 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

Utvendig tretrapp i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

INNVENDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malte panelplater og malte gipsplater. Tak har malte/ behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Bygget vurderes å være oppført med krypkjeller/luftekryperom basert på synlige ventiler i grunnmur. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, og krypkjelleren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Badet er ikke bygget som er tett våtrom. Det er malte plater på vegg og malte takessplater i himling. På gulv er det vinylbelegg uten oppkant mot vegg. Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett. Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkeplater og noe flis over benkeplate.

SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, og gulvmontert toalett fra 2023. Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av plast/rør i rør system. Samlestokk plassert på hems over vindfang. Innvendig avløp er av plast. Annekset har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduskarm og en friskluftsentil i vegg. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert på hems over vindfang. Montert waterguard. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av 4 automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig vorteplast mot grunnmur på bakside og ved inngangsparti. Ikke mulig å se om det er vorteplast på sør-øst siden da det er busker og snødekket. Grunnmur oppført av betong. Annekset ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Enebolig - Byggeår 1946:

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med taksteinprofilerte stålplater fra 1990-tallet. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990-tallet. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra 1990-tallet. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til en side av tilbygget takkonstruksjon via kneloft i gang. Det er lufting til gesims og synlig luftespalte over takkonstruksjon. Eldre takkonstruksjon med meget mangelfull/varierende isolering. Det er ikke mulighet for kontroll av undertak, isolasjon og eventuelle luftespalter i takkonstruksjonen da konstruksjonen er bygget tett. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987-1997. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i hall, 2021 på hovedsoverom, takvindu fra 2023 og to kjellervinduer fra 2024. Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt fra 2012, Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til hybel fra 1999. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet. Isolert og formpresset kjellerdør fra 2024. Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerert tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og parkett. Vegger har malte plater, tapet og malt trepanel. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front. Elementpipe i tilbygg, og teglsteinspipe i hybel med pusslag. Sotluker i stue, og kjeller. Pipeene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Det er synlige friskluftsventiler i vegger og plast mot grunn. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører. Det er innvendige tredører med glassfelt i 2. etg., samt dør fra 2021 mellom bolig og hybel.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1. etg. pusset opp rundt 2014. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg. Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. fra rundt 2014. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjnische med glassdører og glassbyggerstein.

Det er avtrekksvifte i vegg. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023), dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad. Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber og nyere plast/rør i rør system. Rørfordelerskap plassert på bad i 2. etg. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

Varmtvannsbereder på 198 liter i kjellerbod.

Sikringsskap til hoveddel er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 25A hovedsikring.

Det ble utført en elkontroll på boligen i 2023.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og skal være av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betongblokker, betong og gråstein. Utvendig pusset og malt. Kjeller er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jern til privat vannverk, felles med rundt 12 boenheter ifølge eier. Vannrør fikk nye koblinger for 2-3 år siden da det ble oppdaget en lekkasje som ble utbedret. Avløpsanlegget består av slamavskiller og tett tank. Septiktank ble skiftet i

2023 av fagkyndig foretak. Det foreligger kommunal tilstandsvurdering datert 13.02.2026 hvor det fremgår at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav etter forurensningsforskriften kapittel 12. Det foreligger per i dag ikke formelt pålegg om endring.

BOD:

Enkel uisolert frittstående utebod der takutstikk går over tomtegrensen til nabo fra 2000. Gulv av tre. Pultakkonstruksjon tellet med dobbelkrummet takstein. Liggende kledningsbord. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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 (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Veggkonstruksjon:

Kledningsbordene ved inngangspartiet går helt ned til terreng, og det er ingen luftespalte i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte felt på kledningen er ikke malt i nyere tid og har forskjellig farge fra øvrig kledning.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen. Ved tegn til oppfukting eller begynnende råte bør tiltak vurderes.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er ingen mulighet for inspeksjon av eldre takkonstruksjon.

I nyere takkonstruksjon er det synlige spor etter mus på loftet.

Det er noen fuktskjolder i undertaksplater.

Konsekvens/tiltak: Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på

isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

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

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling/kneloft for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører:

Hovedytterdør går fint, men har noe bruksslitasje på dørblad, samt noe slitte lister.

Ytterdør til hybel går fint, men har fuktsvelle i bunn av dørblad.

Terrassedører har værslitt treverk, håndtak og låsekasse er slitte.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av eldre dører og utbedring av hovedytterdør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Overflater - 2:

Parkettgulv i stue har noe bruksslitasje. Enkelte gliper og fuktsveller på laminatgulvene. Mangler en gulvlist på kjøkken.

Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Foringer og lister til soveromsvindu i hybel har fuktmerker/avflasket maling etter en tidligere vannlekkasje. Det er også noe avflasket maling på foring til takvindu.

Konsekvens/tiltak: Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak: Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå redusert brannsikkerhet og videre skade på ildstedet.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist

indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

Innvendige trapper:

Trappetrinn nummer to fra bunnen fremstår litt løs og ikke tilstrekkelig festet.

Trappetrinn har en del bruksslitasje som hakk og merker.

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Trappen har behov for vedlikehold, og trinnet bør festes tilstrekkelig.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører med noe tørkesprekker i maling, og to av dørene i hybelen går i terskel.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Utførelsen fremstår uoversiktlig og det er usikkert om membran er korrekt tilkoblet slukets klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassdør som begrenser direkte vannsprut på dør.

Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak: Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i sokkel på badekar for bedre tilgang til sluk både for inspeksjon og rengjøring.

2. etasje - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt og det er kun naturlig ventilering via spalteventil i vinduskarm og åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved hulltaking fra soverom er det påvist dampsperre i vegg, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak: Plast/dampsperre i vegger mot våtrom bør fjernes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse som følge av feil utførelse. Feil plassering av dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert inneklimate.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og i underkant av

benkeplate.

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

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Kjøkkenventilatoren er eldre og det registreres ulyder ved drift, noe som kan indikere slitasje i motor eller vifte.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte ut ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Hybel - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er noe bruksslitasje/skader på benkeplate og front.

Konsekvens/tiltak: Kjøkken fungerer normalt, men noe vedlikehold og justering er påregnelig med tiden.

Hybel - Kjøkken - Avtrekk:

Det er registrert hull/utettheter i ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak: Tetting eller utskifting av rør anbefales. for å unngå at matos og fuktig luft lekker ut i rom.

Vannledninger:

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

Ved befaring manglet nøkkel til rørfordelerskapet, og skapet kunne derfor ikke åpnes for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak for utskifting av eldre kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Nøkkel bør fremskaffes slik at inspeksjon av installasjonen kan utføres.

Avløpsrør:

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

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

Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. På soverommet i hybel er spalteventil i vinduskarm isolert igjen, og rommet har derfor ikke ventilasjon utover åpning av vindu.

På hovedsoverommet er det kun ventil i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg på hovedsoverom og soverom i hybel, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

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

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

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har sprekker som følge av setninger og jordtrykk. Konstruksjonen er av eldre dato og oppført etter byggemetoder og krav som avviker fra dagens standard. Det er stedvis løs pusslag.

Kjellergulvet er av eldre konstruksjon og etablert uten isolasjon og diffusjonstett sjikt (plast). Det registreres godt synlige sprekker i gulvet. Fuktbelastningen fra grunnen vil kunne variere med nedbør og årstidsvariasjoner.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og løs puss bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.

Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Eier opplyser om til tider noe misfarget vann ved mye nedbør, og svakt trykk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å foreta en kontroll av brønnvann.

Det vurderes at tiltak med utskifting av rør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Septiktank:

Avløpsløsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav iht. kommunal vurdering.
Konsekvens/tiltak: Eier må påregne at det kan bli gitt pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Dette kan medføre kostnader.
Forholdet bør avklares nærmere med kommunen. Fremtidig oppgradering må påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
Det registreres stedvis overflatekorrosjon på stålplater. Forholdet vurderes å være relatert til normal aldring av overflatebelegget.

Det er påvist råteskader i israftbord, gesimskasser og forkantbord.

Tidligere lekkasje fra tak mot sør-øst er tettet.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstøtende konstruksjoner og beslag for å avdekke eventuelle fuktårsaker. Ved utskifting bør tilstanden på undertak og taktekking vurderes nærmere om det er behov for full renovering av taket.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Følgende retningsavvik ble registrert:

1. etg.:

16 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m i hall.

15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

2 .etg.:

30 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Hybel:

25 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i gang. (skjevheter i skille entré/gang)

25 mm gjennom hele, og 22 mm innenfor 2 m i stue.

I kjelleren er det synlig råteskader i en trebjelke.

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning.

Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Hybel - Bad/vaskerom - Generell:

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023),

dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er målt et motfall på 10 mm mot dør. Ikke avtagbar sokkel til dusjkabinett som gjør det vanskelig å vaske og rengjøre sluk, og derfor ikke inspisert. Dør plassert i våtsone og hull i vegg etter tidligere innfestninger som ikke er tettet. Sveller på toppen av speilskap.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Boligen er oppført på fjell, og overvann kan følge fjellet og ledes inn under huset. Dette kan medføre at vann samler seg i kryprommet og gir økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avvik må det etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/krypkjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Forhold som har fått TG IU:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.

Krypkjeller:

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er synlige friskluftsventiler i vegger og plast mot grunn.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt

for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjeller.

Oppvarming:

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022.

Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.

Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten var snødekt ved befaring og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Det kan ikke utelukkes at terrenget enkelte steder har fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

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

Det er åpninger på 14,5 cm i trappetrinn som er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløper mot vegg i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

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

radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Åpninger i trappetrinn tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten.

Håndløper bør monteres på vegg i trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.03.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Fuktmerker i tak bad 1. etasje. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ifølge forrige eier i 1. etasje og 2. etasje. Ingen dokumentasjon medfulgte. Byttet toalett 1. etasje hybel 2023 og i annek, kjøpt på megaflis i Tønsberg. Arbeid gjort av faglært rørlegger men ingen dokumentasjon på jobb.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? 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. Vannlekkasje ved vinduet med utsikt mot veien i hybel soverom, vi fant hull i taket fra tidligere snøfanger mest sannsynlig som ikke var tettet. Det ble lagt på teip over hullene og taket har vært tett siden. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av takvindu ble det observert hull i taket over hybel. det ble lagt på byggteip for å tette dette.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på soverom andre etasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Byttet takvindu andre etasje barnerom. Det ble også gjort utbedringer på undertaket på samme jobb. Ble også montert solskjerming på vindu oppe og 2 brannstiger.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellerdør og 2 vinduer i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Montering av dør imellom hovedhus og hybel.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S. Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse.

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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Noe fuktighet i kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: RE Maskin A/S. Beskrivelse av arbeidet: Ved utskiftning av sertiktank ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp. da ble dreneringen vesentlig bedre.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Vi har hatt mus i 2023-2025 i kjeller, anneks og vegger i hybel/hovedhus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Septik tank hadde lekkasje, gikk i grunn og over til naboen sin tomt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Re maskin. Beskrivelse av arbeidet: Byttet septiktank og skiftet masser i innkjørsel.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja. Privat vannverk, til tider misfarget vann ved mye nedbør. Litt svakt trykk. Vi har opplevd 2 ganger å mistet vann på grunn av lekkasjer på rør, dette har blitt kontinuerlig utbedret ved utskiftning av koblinger av nabo i Fjordveien 58.

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: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Varmepumpemannen A/S. Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i Hybel.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Varmepumpemannen A/S. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe i Hovedhus.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Varmepumpemannen A/S. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe i hovedhus og Hybel.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Har opplevd at sikring til anneks har røket 3 ganger, ukjent grunn.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Per Johansen A/S. Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys i kjøkken, gang og anneks samt diverse utbedringer med nye dimmebrytere.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Per Johansen A/S. Beskrivelse av arbeidet: El kontroll på huset.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: A/S Mjøndalen intstallasjon. Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe i Hybel.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: el-installasjon A/S. Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kurs til elbillader.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hus er påbygget i 1997. Er tiltaket godkjent av 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? Ja. Ligger i kjent rasområde.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Hybel i opprinnelig del av hus fra 1954. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Anticimex hadde befaringsrapport på huset.

Innhold

Boligen:

1. etasje: Hall med trapp, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, soverom, walk-in closet, bad og 2 disponible rom.

Kjeller: Bod.

Hybel: Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Anneks:

Vindfang, stue/kjøkken, bad og toalettrom.

Ellers er det en utvendig bod på eiendommen på ca. 7 m².

Standard

Velkommen til Fjordveien 57 – en innholdsrik enebolig med idyllisk beliggenhet, usjenert tomt og panoramautsikt mot sjøen. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til badeplass og en hyggelig gangsti helt inn til Holmestrand sentrum. Eiendommen passer perfekt for førstegangskjøpere, et par eller en liten barnefamilie som ønsker mye plass, flotte uteområder og en bolig med flere bruksmuligheter.

Boligen ligger fint til på en usjenert tomt, hvor du kan nyte vakre soloppganger året rundt og sol frem til cirka kl. 16 på sommerstid. Den store terrassen, oppført i 2025, gir deg en fantastisk ramme for både rolige morgenstunder, hyggelige måltider ute og sosiale sammenkomster med familie og venner. Her er utsikten mot sjøen et naturlig blikkefang, og den rolige beliggenheten gir eiendommen en fin atmosfære.

Innvendig fremstår hoveddelen som både romslig og innbydende, med de fleste overflater er oppusset i senere år. Stuen er stor og luftig, med god plass til både salong og spisegruppe. Store vindusflater vender mot sjøen og slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de fremhever den flotte utsikten. Fra stuen er det to utganger til terrassen, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealene.

Kjøkkenet er koselig og funksjonelt, med nylakkerte kjøkkenfronter som gir et pent og oppgradert uttrykk. Det er godt utstyrt med hvitevarer, og rommet har i tillegg plass til ekstra oppbevaring eller et lite spisebord for den som ønsker en hyggelig frokostplass.

Entré og gangareal er svært praktisk utformet, spesielt for en barnefamilie. Her er det god gulvplass, og en stor garderobe med skyvedører sørger for rikelig med oppbevaringsmuligheter. Badet i 1. etasje fungerer også som vaskerom, og er helfliset med varmekabler i gulv, dusjhjørne, servant i innredning og toalett – en praktisk og moderne løsning i hverdagen.

I boligens 2. etasje møtes du av en romslig gang med stor skyvedørsgarderobe. Hovedsoverommet ligger til høyre og fremstår som et delikat og behagelig rom med fine fargevalg, malt tak og pene gulv. Bak skyvedører finner du en romslig walk-in-closet som gir soverommet en ekstra komfortabel og eksklusiv følelse.

Badet i denne etasjen er innredet med romslig dusjnische med glassbyggerstein og glassdør, stort hjørne boblebadekar, servant i stor innredning og toalett. Dette er et bad med god plass og høy komfort – perfekt for både travle morgener og avslappende kvelder. Badet er ikke tegnet inn på plantegninger og er ikke godkjent til varig oppholdsrom.

Videre i etasjen finner du to rom etter hverandre som er innredet som soverom. Dette er markert med "loftsrom" i originale tegninger og kan ikke anses som godkjente soverom. Disse rommene egner seg godt som hjemmekontor eller ekstra lagringsplass – alt etter behov og livssituasjon. Her ligger forholdene godt til rette for å tilpasse boligen til både dagens og fremtidens behov.

Et ekstra pluss ved eiendommen er den innredede hybeldelen, som gir boligen mange muligheter. Hybelen inneholder ett soverom, kjøkken med spiseplass og stue med utsikt mot sjøen. Badet er fliset og har varmekabler i gulv samt opplegg for vaskemaskin. Det er dør inn til stuen i hoveddelen, og det er satt opp en bokhylle på motsatt side. Dette er i utgangspunktet ikke tillatt, og forholdet bør fjernes eller utbedres av ny eier. For den rette kjøperen kan dette likevel være en svært attraktiv tilleggsdel med potensial for fleksibel bruk.

Utvendig finner du også et anneks som er innredet med kontor, bad og toalettrom. Dette er ikke godkjent til varig oppholdsrom, men gir likevel gode muligheter for bruk som for eksempel kontor, hobbyrom eller lagring.

Fjordveien 57 er en eiendom som byr på mye bolig for pengene. Her får du en innholdsrik bolig med sjøutsikt, stor terrasse, usjenert tomt, flere bad, fleksible romløsninger og kort vei til både sentrum og badeplass. Dette er et hjem med en flott kombinasjon av fredelige omgivelser, praktiske kvaliteter og inspirerende utsikt – et

sted det er lett å trives.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskinen medfølger handelen.

Kjøleskapet medfølger ikke handelen.

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

Parkering på egen tomt. Det er lagt opp kurs til el-bil lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring , polisenummer 41666194

Diverse

Eiendommer i Fjordveien kan være medlem av Smørstein Hytteforening. Dette koster ca. 250,- pr år for rett til båtfeste i bukta. Det er kun snakk om en posisjon for et landfeste og bruk av bøye for en liten båt, i en grunn bukt.

Se gjerne nettsiden smorstein-hytteierforening.no

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front. Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022. Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.

Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.

Annekset varmes opp av strøm. Det er veggmonterte panelovner på bad og i stue.

Siste feiebesøk og tilsyn var 01.03.23.
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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 4 506 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kr. 3929,-

Branntilsyn, feiing kr. 577,-

Eiendomsskatt kr. 1460,-

Eiendomsskatt

Kr 1 460 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 531 152 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 124 606 for år 2024

Andre utgifter

Kostnader ihht avløpsanlegg:

Tilsynsgebyr 2025 kr. 6 550,-

Slamtømming (pr. tømming) for slamavskiller kr. 2 369,-. Forrige slamtømming: 31.05.2025.

Slamtømming (pr. tømming) for tett tank kr. 3 623,-. Forrige slamtømming: 04.11.2025.

Vedr. felles vannverk har ikke nåværende selger hatt utgifter vedr. dette ifølge selger. Det gjøres oppmerksomt på at det kan komme kostander iforbindelse med dette.

Rør/ledninger vil mest sannsynlig bli oppgradert til sommeren 2026, hvor det vil komme kostnader ifb med dette arbeidet. Hvor mye dette vil koste og hvordan dette blir fordelt er p.t. usikkert. Ny eier må påberegne seg kostnader og ansvar i forbindelse med dette arbeidet.

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 74, bruksnummer 44 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:

3903/74/44:

22.10.1991 - Dokumentnr: 4904 - Bestemmelse om veg ihht skjøte

Gjelder eiendom Gnr. 74 bnr. 44 (denne eiendommen).

Dersom adkomst til eiendommen skjer via felles veianlegg på Gnr. 74, pliktes eiendommen å være med i "hytteeierforeningen" som fungerer som veilag.

Servitutten er noe vanskelig å tyde, og ordlyden kan derfor være noe annerledes enn setningen over.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

08.03.1991 - Dokumentnr: 1078 - Registrering av grunn/Overføring fra tidligere festenummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3903 Gnr:74 Bnr:1

Utgått festenr: Knr:0702 Gnr:74 Bnr:1 Fnr:15

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

08.03.1991 - Dokumentnr: 1078 - Grensejustering/Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

Delingsforretning over tidligere festegrunn gnr. 74, bnr. 1, fnr. 15. Eiendommen er ved grensejustering tillagt et areal på 321 m2 fra gnr. 74, bnr. 1.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2018 - Dokumentnr: 197892 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0702 Gnr:74 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 538552 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0715 Gnr:74 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 346768 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3802 Gnr:74 Bnr:44

16.07.1949 - Dokumentnr: 1586 - Erklæring/avtale - Grunnleiekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:74 Bnr:1

Bestemmelse om strandlinje

Overført fra: Knr:0702 Gnr:74 Bnr:1 Fnr:15

Eidsfoss verk bortleier for et tidsrom på 10 år fra servitutten ble signert ca. 740 m² grunn av sin eiendom med gnr. 74 bnr. 1 til oppførelse av sommerhus.

Ved leietidens utløp eller hvis ikke leiesummer er betalt ved forfall, har Eidsfoss verk rett til uten søksmål å ryddiggjøre eiendommen og foreta utkastelse.

Leier har rett til strandlinje, hvis størrelse eieren til enhver tid kun fastsatte under hensyntagende til andre leiere.

Etter foranledning meddeles herved at Eidsfoss verk at de er villig til fornyelse på 10 år etter at kontraktens 10 år er utløpt.

Bestemmelser om leiekostnad, vedlikehold, hoggst, omkostninger m.m.

Grensebeskrivelse er vedlagt i servitutten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 08.12.1994 og det gis midlertidig tillatelse for hele bygget.

Arbeidets art: tilbygg.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Avtrekk fra badet må flyttes til en tilfredstillende plass (BF 43:1).

Dør til bad, stue, kjøkken og soverom skal være minst 9 M (BF 43:221, 41:514).

Luftespalte over isolasjon mot yttertak kan synes noe liten og bør økes (BF 43:12).

Det må dokumenteres at støy fra veitrafikken ikke overstiger 30 db(A) i tilbygg (BF 52:32).

Varsling for fyllingshøyde må monteres på den tette tanken.

Dette arbeidet skulle vært fullført innen: Februar 1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 16.06.1993. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

1. etg.: Planløsning stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.: Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

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

forbundet med dette.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen for opprinnelig bygning, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Det fremkommer av opprinnelig festekontrakt at det ble opprinnelig oppført en hytte på eiendommen. Det er ikke kjent om eiendommen formelt er bruksendret til enebolig selv om eiendommen nå er behandlet som enebolig i kommunen.

Det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon for annekset eller utvendig bod.

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

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Fjordveien er en fylkesvei, øvrig adkomst til eiendommen er privat.

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Brønnvann som fordeles med 12 husstander. Det opplyses av eier at det tidvis har vært lekkasjer på anlegget og at det har vært diskutert om rør bør byttes. Evt kostnader knyttet til dette må påregnes av ny eier.

Pumpe i kjeller er ikke i bruk. Her betales det etter behov inn på konto for husstandene. Ny eier må vurdere eget borrevann og evt kostnader i forbindelse med dette.

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Det ble i 2023 lagt ny tett tank for septik - denne er ikke erstatning for kravet fra kommunen beskrevet under.

Utslippstillatelse:

Nei. Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? Nei. Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp. Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg - Slamavskiller:

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er

benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.

- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes.

- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut.

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst:

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urensset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum:

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag.

Kartdata:

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Informasjon om anlegg - Tett tank:

Tett tank:

- En tett tank for en enebolig er ikke en tilrådelig løsning, da den fylles fort ved normalt vannforbruk. Tømmeutgiftene kan bli svært høye.

- Vi har ikke dokumentasjon på at det er montert alarm for høyt vannnivå i tanken.

- En tett tank renser ikke avløpsvannet. Det er ikke ønskelig å frakte store mengde urensset avløpsvann lange avstander til renseanlegg.

- Et eventuelt utslipp fra tanken kan medføre omfattende lokal miljøforurensning og/eller helsefarer.

Gråvann:

- Tilsynet har ikke registrert en avløpsløsning for gråvann. Et eventuelt urensset direkteutslipp med gråvann fra bygningen(e) på eiendommen er en mulig helserisiko for folk og dyr som kommer i kontakt med utslippet.

Avvik og indikasjoner fra slamtømming:

Kartdata:

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabiliterer et utslipp med rensset avløpsvann på egen eiendom.

Bør avløpsanlegget oppgraderes - Slamavskiller? Ja. Begrunnelse: Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Bør avløpsanlegget oppgraderes - tett tank? Ja. Begrunnelse: Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

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

- Hensyn landskap
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Ras- og skredfare

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

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger ikke i et område som er regulert ihht reguleringsplan.

Fjordveien 59 har igangsettingstillatelse for tilbygg.

Over Båsebakken er det aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid hybel ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel

med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av kjøpet 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 dekningssalg 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes 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. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag 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

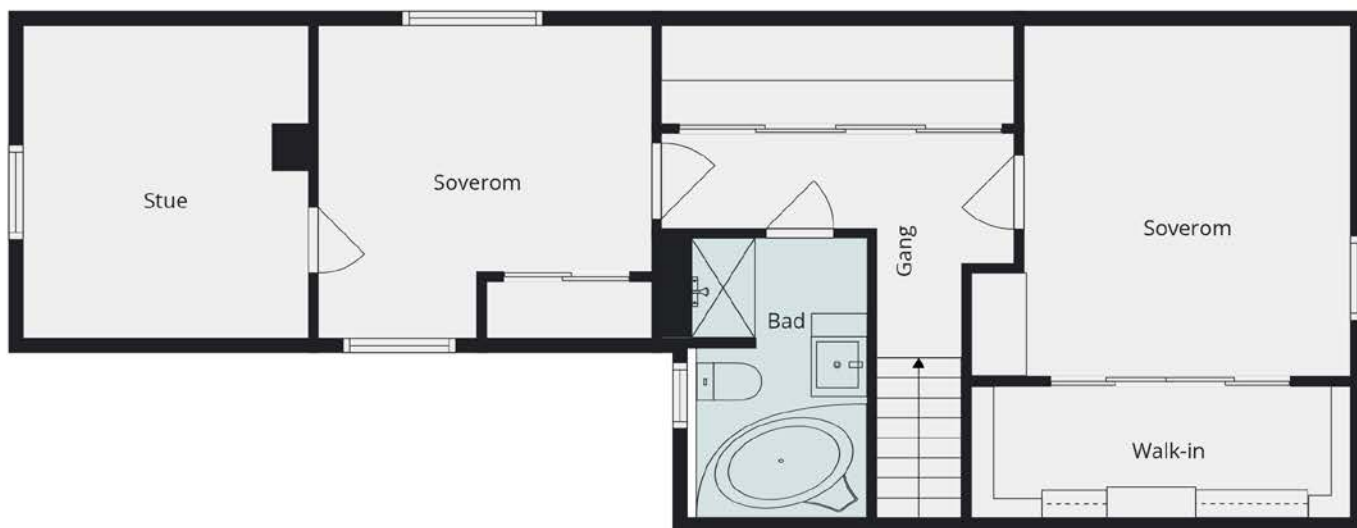
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.03.2026











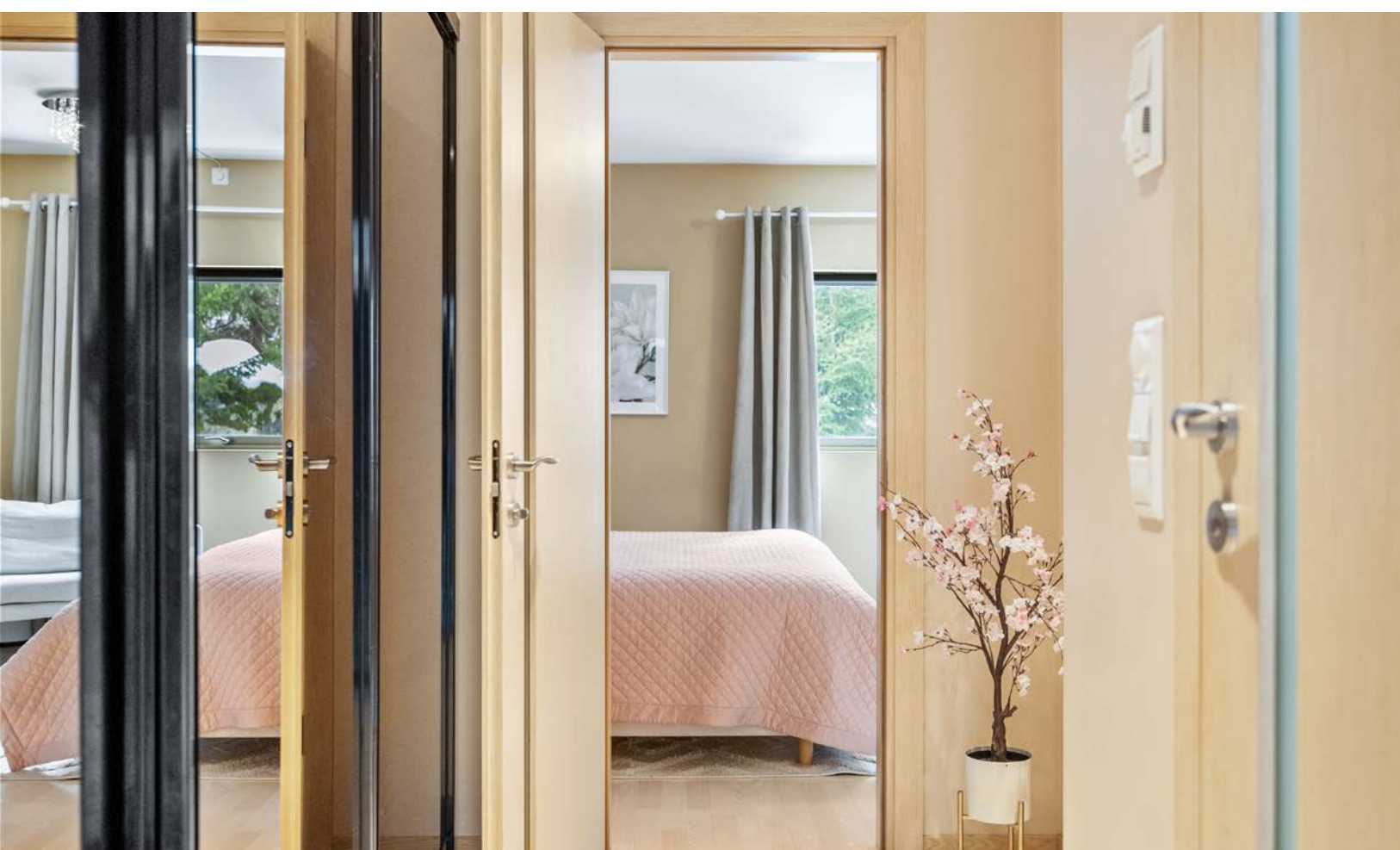














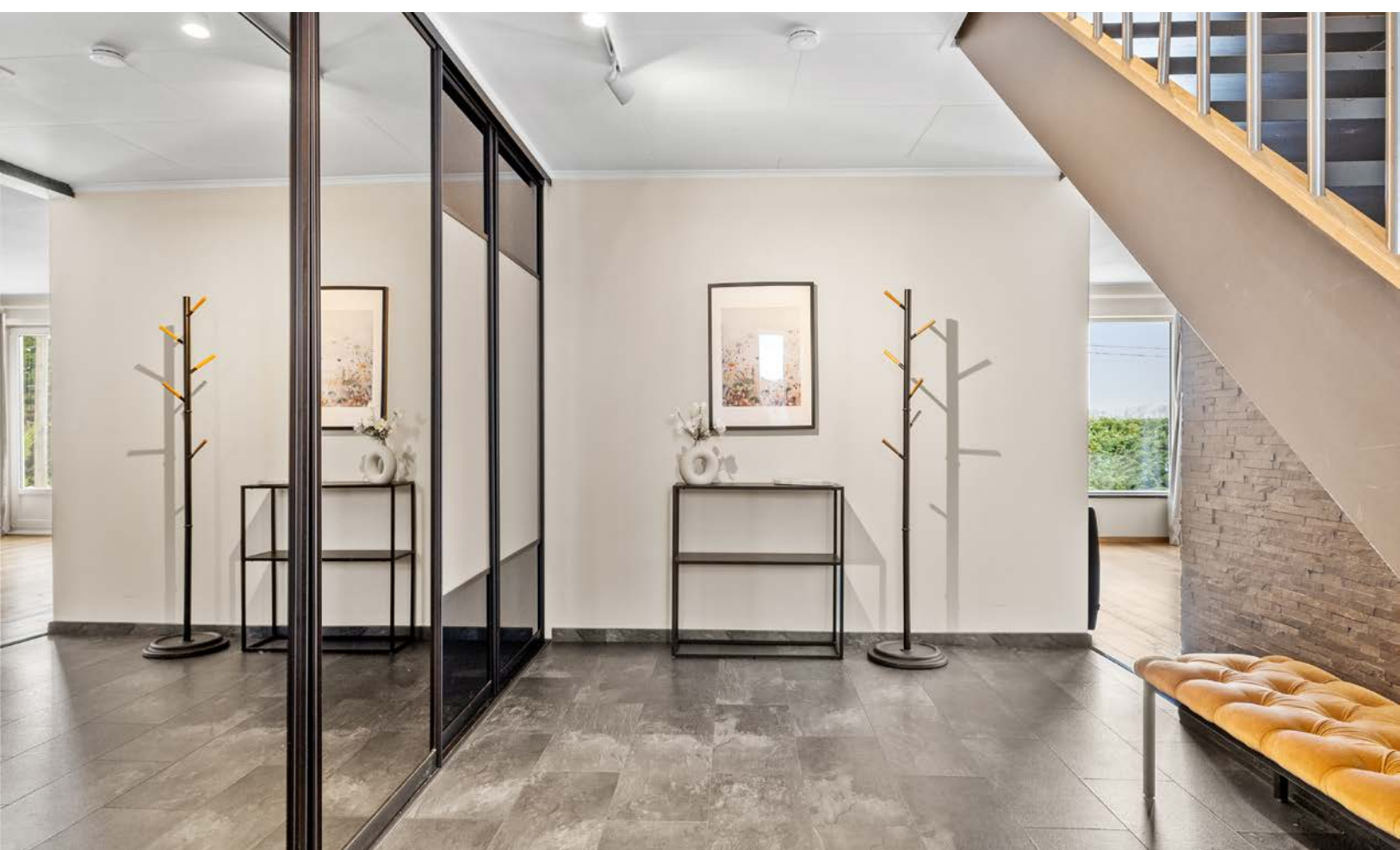






































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND



HOLMESTRAND kommune



gnr. 74, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1730

Referansennummer: UW1319

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligen er opprinnelig oppført som hytte i 1946 og ble tilbygget rundt 1997. Boligen går over 1,5 etasje, samt kjeller og krypkjeller, og det er hybel med egen inngang i eldre del av boligen.
Det foreligger også anneks fra omtrent samme byggeår, restaurert i 2013/2014.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet etablering/oppgradering av bad i 1. og 2. etasje rundt 2014, utskifting av deler av vinduer, samt ny terrasse i 2025.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men med enkelte alvorlige registrerte avvik.
Det er registrert følgende forhold med tilstandsgrad 3:
Taktekking – råteskader i gesimser og forkantbord, samt passert forventet levetid med behov for utbedringer.
Etasjeskille/gulv mot grunn – betydelige retningsavvik og påviste råteskader i bjelkelag.
Fuktsikring og drenering – manglende etablert drenering og registrerte fuktindikasjoner i kjeller.
Bad/vaskerom i hybel – alder, manglende tett våtsone, motfall mot dør og vesentlig svekket funksjon. Full rehabilitering må påregnes.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.
Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Anneks - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med flat takstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er synlig luftespalte i gesims.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt trevindue i topp av gavl med utvendig aluminiumsbeslag.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Terrasse på 5 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkeverk.
Utvendig tretrapp i trykkimpregnert tre.
Stående spilerekkeverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater og malte gipsplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Bygget vurderes å være oppført med krypkjeller/luftekryperom basert på synlige ventiler i grunnmur. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, og krypkjelleren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er ikke bygget som er tett våtrom.
Det er malte plater på vegg og malte takessplater i himling.
På gulv er det vinylbelegg uten oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.
Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkeplater og noe flis over benkeplate.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant, og gulvmontert toalett fra 2023.
Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av plast/rør i rør system.
Samlestokk plassert på hems over vindfang.
Innvendig avløp er av plast.
Annekset har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduskarm og en friskluftsventil i vegg.
Annekset varmes opp av strøm.
Det er veggmonterte panelovner på bad og i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2012, plassert på hems over vindfang.
Montert waterguard.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av 4 automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur på bakside og ved inngangsparti.
Ikke mulig å se om det er vorteplast på sør-øst siden da det er busker og snødekket.
Grunnmur oppført av betong.
Annekset ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forenklet undertak av sutakplater teknet med taksteinprofilerte stålplater fra 1990-tallet.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990-tallet.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra 1990-tallet.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater.
Adkomst til en side av tilbygget takkonstruksjon via kneloft i gang.
Det er lufting til gesims og synlig luftespalte over takkonstruksjon.
Eldre takkonstruksjon med meget mangelfull/varierende isolering.
Det er ikke mulighet for kontroll av undertak, isolasjon og eventuelle luftespalter i takkonstruksjonen da konstruksjonen er bygget tett.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987-1997.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i hall, 2021 på hovedsoverom, takvindu fra 2023 og to kjellervinduer fra 2024.
Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt fra 2012, Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til hybel fra 1999.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.
Isolert og formpresset kjellerdør fra 2024.
Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett.
Vegger har malte plater, tapet og malt trepanel.
Tak har malte takessplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front.
Elementpipe i tilbygg, og teglstainspipe i hybel med pusslag.
Sotluker i stue, og kjeller
Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.
Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Det er synlige friskluftsventiler i vegger og plast mot grunn.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige malte profilerte dører.
Det er innvendige tredører med glassfelt i 2. etg., samt dør fra 2021 mellom bolig og hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. pusset opp rundt 2014.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel.
Det er avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. fra rundt 2014.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjnise med glassdører og glassbyggerstein.
Det er avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.
Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023), dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og nyere plast/rør i rør system.
Rørfordelerskap plassert på bad i 2. etg.
Stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke plassert i kjellerbod.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022.
Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.
Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.
Varmtvannsbereider på 198 liter i kjellerbod.
Sikringsskap til hoveddel er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Sikringsskap til hybel er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 25A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble utført en elkontroll på boligen i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og skal være av fjell og fyllingsmasser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av betongblokker, betong og gråstein. Utvendig pusset og malt.
Kjeller er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av jern til privat vannverk, felles med rundt 12 boenheter ifølge eier.
Vannrør fikk nye koblinger for 2-3 år siden da det ble oppdaget en lekkasje som ble utbedret.
Avløpsanlegget består av slamavskiller og tett tank. Septiktank ble skiftet i 2023 av fagkyndig foretak.
Det foreligger kommunal tilstandsvurdering datert 13.02.2026 hvor det fremgår at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav etter forurensningsforskriften kapittel 12. Det foreligger per i dag ikke formelt pålegg om endring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ifølge tegninger datert 16.06.1993 i forbindelse med tilbygg:

1. etg.:

Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.:

Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Anneks

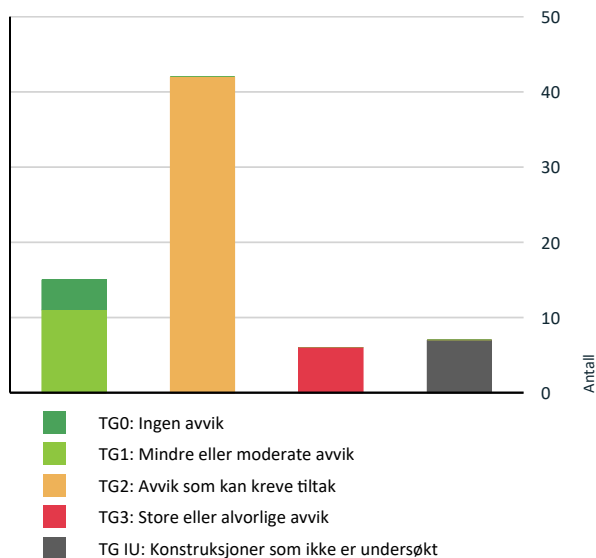
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

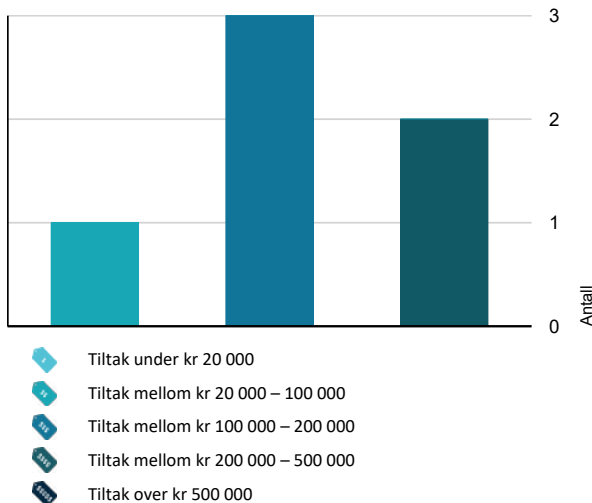
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1946

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1997 Tilbygg Tilbygget hovedhus i 1997. Hybel ligger i eldre del.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med taksteinprofilerte stålplater fra 1990-tallet.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

Det registreres stedvis overflatekorrosjon på stålplater. Forholdet vurderes å være relatert til normal aldring av overflatebelegget.

Det er påvist råteskader i israftbord, gesimskasser og forkantbord.

Tidligere lekkasje fra tak mot sør-øst er tettet.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut. Det anbefales samtidig å kontrollere tilstøtende konstruksjoner og beslag for å avdekke eventuelle fuktårsaker. Ved utskifting bør tilstanden på undertak og takteking vurderes nærmere om det er behov for full renovering av taket.

Kostnadsestimat gjelder for utskiftninger av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overflatekorrosjon på stålplater.



Råteskader i gesimser og forkantbord.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990-tallet.

Trinn montert for feier.

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

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra 1990-tallet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbordene ved inngangspartiet går helt ned til terreng, og det er ingen luftespalte i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte felt på kledningen er ikke malt i nyere tid og har forskjellig farge fra øvrig kledning.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen. Ved tegn til oppfukting eller begynnende råte bør tiltak vurderes.



Kledningsbord helt ned til terreng.



Ingen luftespalte i nedre del.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst til en side av tilbygget takkonstruksjon via kneloft i gang. Det er lufting til gesims og synlig luftespalte over takkonstruksjon.

Eldre takkonstruksjon med meget mangelfull/varierende isolering.

Det er ikke mulighet for kontroll av undertak, isolasjon og eventuelle luftespalter i takkonstruksjonen da konstruksjonen er bygget tett.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen mulighet for inspeksjon av eldre takkonstruksjon.

I nyere takkonstruksjon er det synlige spor etter mus på loftet.
Det er noen fuktskjolder i undertaksplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling/kneloft for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987-1997.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Slitte tettelister i hybel.



Værslitt treverk i bunn av vinduer.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i hall, 2021 på hovedsoverom, takvindu fra 2023 og to kjellervinduer fra 2024.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt fra 2012,
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til hybel fra 1999.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør går fint, men har noe bruksslitasje på dørblad, samt noe slitte lister.

Ytterdør til hybel går fint, men har fuktsvelling i bunn av dørblad.

Terrassedører har værslitt treverk, håndtak og låsekasse er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre dører og utbedring av hovedytterdør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt terrassedør.

TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset kjellerdør fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2025 på rundt 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte søyler i 2025 og eldre fundamenter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.



Snødekket terrasse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat og parkett.
Vegger har malte plater, tapet og malt trepanel.
Tak har malte takessplater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv i stue har noe bruksslitasje. Enkelte gliper og fuktsveller på laminatgulvene. Mangler en gulvlist på kjøkken.
Det er registrert stedvis knirk i gulv.

Foringer og lister til soveromsvindu i hybel har fuktmerker/avflasket maling etter en tidligere vannlekkasje. Det er også noe avflasket maling på foring til takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Soveromsvindu i hybel.



Laminatgulv i hall.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 1. etg., soverommene i 2. etg., samt stue og gang i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende retningsavvik ble registrert:

1. etg.:

16 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m i hall.

15 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.

2. etg.:

30 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

Hybel:

25 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i gang. (skjevheter i skille entré/gang)

25 mm gjennom hele, og 22 mm innenfor 2 m i stue.

I kjelleren er det synlig råteskader i en trebjelke.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råte i bjelkelag i kjeller.



Målt skjevheter på 30 mm over hele soverom.

📌 TG 2 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en peisovn, flislagt på gulv i front.
Elementpipe i tilbygg, og teglsteinspipe i hybel med pusslag.
Sotluker i stue, og kjeller
Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 01.03.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå redusert brannsikkerhet og videre skade på ildstedet.



📌 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

! TG IU Kryp Kjeller

Under store deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er synlige friskluftsentileringer i vegger og plast mot grunn.

Det er viktig å påse god ventilerings av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjeller.



Krypkjeller sett fra kjellerbod.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappetrinn nummer to fra bunnen fremstår litt løs og ikke tilstrekkelig festet.

Trappetrinn har en del bruksslitasje som hakk og merker.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold, og trinnet bør festes tilstrekkelig.

! TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med noe tørkesprekker i maling, og to av dørene i hybelen går i terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.



Baderomsdør i hybel går i terskel.

1 TG 1 Innvendige dører - 2

Det er innvendige tredører med glassfelt i 2. etg., samt dør fra 2021 mellom bolig og hybel. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. pusset opp rundt 2014.
Fliser er lagt på eldre fliser/belegg.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull etter tidligere innfestninger er tettet.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Utførelsen fremstår uoversiktlig og det er usikkert om membran er korrekt tilkoblet slukets klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. fra rundt 2014.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassdør som begrenser direkte vannsprut på dør.

Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.



Dør i våtsone.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i sokkel på badekar for bedre tilgang til sluk både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjnisje med glassdører og glassbyggerstein.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte er defekt og det er kun naturlig ventilering via spalteventil i vinduskarm og åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking fra soverom er det påvist dampsperre i vegg, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampsperre mot våtrom med membran/tettesjikt på vegger. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast/dampsperre i vegger mot våtrom bør fjernes for å unngå risiko for fuktskader og muggdannelse som følge av feil utførelse. Feil plassering av dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert innneklima.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Dampsperre mot bad.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i hybel fra en gang på 90-tallet som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett (2023), dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er fliser på vegg og malte takessplater i himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et motfall på 10 mm mot dør.

Ikke avtagbar sokkel til dusjkabinett som gjør det vanskelig å vaske og rengjøre sluk, og derfor ikke innsipert.

Dør plassert i våtsone og hull i vegg etter tidligere innfestninger som ikke er tettet.

Sveller på toppen av speilskap.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HYBEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og i underkant av benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er eldre og det registreres ulyder ved drift, noe som kan indikere slitasje i motor eller vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon.

HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat og i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjølfryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe brukslitasje/skader på benkeplate og front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken fungerer normalt, men noe vedlikehold og justering er påregnelig med tiden.



Skade i benkeplate.



Skade på front.

HYBEL > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull/utettheter i ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting eller utskifting av rør anbefales. for å unngå at matos og fuktig luft lekker ut i rom.



Utett ventilasjonsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og nyere plast/rør i rør system.

Rørfordelerskap plassert på bad i 2. etg.

Stoppekran plassert i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Ved befaring manglet nøkkel til rørfordelerskapet, og skapet kunne derfor ikke åpnes for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak for utskifting av eldre kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Nøkkel bør fremskaffes slik at inspeksjon av installasjonen kan utføres.

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

På soverommet i hybel er spalteventil i vinduskarm isolert igjen, og rommet har derfor ikke ventilasjon utover åpning av vindu.

På hovedsoverommet er det kun ventil i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg på hovedsoverom og soverom i hybel, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.



Spalteventil i vinduskarm er tettet.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i hall fra ukjent dato og i stue i hybel fra 2022.

Det ble utført service av varmepumpe i hovedbolig i 2022 og på begge i 2024.

Termostatstyrte varmekabler på samtlige bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter i kjellerbod.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap til hoveddel er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser og 25A hovedsikring.

Det ble utført en elkontroll på boligen i 2023.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I boligmappa foreligger dokumentasjon:

2022: Ny kurs til varmepumpe i Hybel og montert ny kurs til elbillader.

2023: Montering av lys i kjøkken, gang og annek, samt diverse utbedringer med nye dimmebrytere.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Grunnet det er ledninger over sikringsskap i hall og i kjeller som ikke er tilstrekkelig festet, utvendig deksel til utestikk over kjellerdør, det mangler en kurs i fortegnelsen i hybel, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i hall.



Sikringsskap i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og skal være av fjell og fyllingsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført på fjell, og overvann kan følge fjellet og ledes inn under huset. Dette kan medføre at vann samler seg i kryprommet og gir økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/krypkjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker, betong og gråstein. Utvendig pusset og malt.

Kjeller er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

Grunnmuren har sprekker som følge av setninger og jordtrykk. Konstruksjonen er av eldre dato og oppført etter byggemetoder og krav som avviker fra dagens standard. Det er stedvis løs pusslag.

Kjellergulvet er av eldre konstruksjon og etablert uten isolasjon og diffusjonstett sjikt (plast). Det registreres godt synlige sprekker i gulvet. Fuktbelastningen fra grunnen vil kunne variere med nedbør og årstidsvariasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og løs puss bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

I 2023 ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt ved befaring og terrengforholdene kunne derfor ikke vurderes fullt ut. Det kan ikke utelukkes at terrenget enkelte steder har fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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



Snødekket tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger er av jern til privat vannverk, felles med rundt 12 boenheter ifølge eier.

Vannrør fikk nye koblinger for 2-3 år siden da det ble oppdaget en lekkasje som ble utbedret.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om til tider noe misfarget vann ved mye nedbør, og svakt trykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en kontroll av brønnvann.

Det vurderes at tiltak med utskifting av rør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget består av slamavskiller og tett tank. Septiktank ble skiftet i 2023 av fagkyndig foretak.

Det foreligger kommunal tilstandsvurdering datert 13.02.2026 hvor det fremgår at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav etter forurensningsforskriften kapittel 12. Det foreligger per i dag ikke formelt pålegg om endring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsløsningen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav iht. kommunal vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier må påregne at det kan bli gitt pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Dette kan medføre kostnader. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen. Fremtidig oppgradering må påregnes.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

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

Det er åpninger på 14,5 cm i trappetrinn som er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløper mot vegg i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

Åpninger i trappetrinn tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten.

Håndløper bør monteres på vegg i trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.



Mangler snøfangere.



Radonkart.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
1950

Kommentar
Ca. årstall ifølge tidligere takstrappport.

Tilbygg / modernisering

2013 Modernisering Restaurert i 2013/2014 ifølge tidligere takstrappport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med flat takstein fra byggeår.

Taket var for det meste snødekket ved befaring. Inspisert fra takfot.

Årstall: 1950

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er av eldre dato og det er fra takfot synlig utettheter i takpapp og fuktig undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Taktekking må skiftes for å lukke avvik.

Når takteking 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



For det meste snødekket tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakside er det ikke etablert takrenner og nedløp. Takvann ledes ukontrollert ned langs vegg og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og nedløpsrør, samt system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Ukontrollert avrenning kan føre til økt fuktbelastning på veggkonstruksjon, fundament og terreng. Forholdet kan over tid gi fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Mangler takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen på nordsiden for å hindre at skadedyr får tilgang til bygget.
Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.



Ingen musesperre i nedre del av kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Tilstandsrapport

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er synlig luftespalter i gesims.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser om det er utført korrekt lufting.

1 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt trevindu i topp av gavl med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

1 TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitt treverk rundt glass og sveller i bunn av dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren fungerer, men det bør påregnes tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 5 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

Ved befaring var ca. halvparten av terrassen snødekket og ikke videre inspisert.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater og malte gipsplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del sprekker og ufagmessige utførelser av takflater.
Fuktsveller i laminatskjøter.
Fuktskjolder i bunn av panelplater.

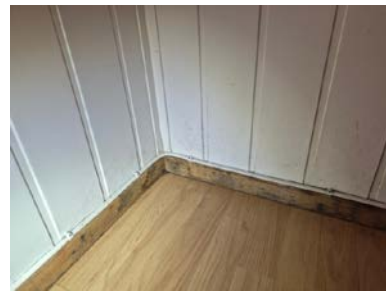
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for en del oppgradering og fornyelse av overflater.



Fuktsveller laminatgulv.



Fuktskjolder panelplater.



Sprekker takplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 m i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Bygget vurderes å være oppført med krypkjeller/luftekryperom basert på synlige ventiler i grunnmur. Det er ikke etablert inspeksjonsluke, og krypkjelleren var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

To av dørene går i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er ikke bygget som er tett våtrom.
Det er malte plater på vegg og malte takessplater i himling.
På gulv er det vinylbelegg uten oppkant mot vegg.
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkeplater og noe flis over benkeplate.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Kjøkkenkran er ikke bevegbare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant, og gulvmontert toalett fra 2023.
Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av plast/rør i rør system.
Samlestokk plassert på hems over vindfang.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

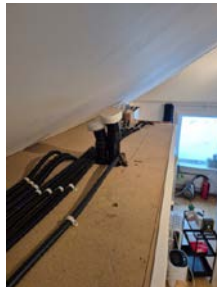
Avløpslufting er ikke ført til friluft over tak som forutsatt etter normal praksis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre avløpslufting til friluft over tak.

Manglende hovedlufting kan medføre trykkproblemer i avløpssystemet og risiko for lukt fra avløpsanlegget.



TG 2 Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon med spalteventil i vinduskarm og en friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere en ekstra lufteventil i vegg mot inngangspartiet for å bedre gjennomluftingen, og unngå at vinduet i topp av gavl alltid må stå åpent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en ekstra lufteventil i vegg mot inngangspartiet for å bedre gjennomluftingen, og unngå at vinduet i topp av gavl alltid må stå åpent.

Uten tilstrekkelig ventilasjon er det økt risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IU Oppvarming

Annekset varmes opp av strøm.

Det er veggmonterte panelovner på bad og i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert på hems over vindfang.
Montert waterguard.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av 4 automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja Sikring til anneks har gått 3 ganger ifølge eier.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Nei

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

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

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er synlig vorteplast mot grunnmur på bakside og ved inngangspartiet.

Ikke mulig å se om det er vorteplast på sør-øst siden da det er busker og snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent på baksiden, og det er synlig at den ikke går ned til såle på siden under inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales også å undersøke dybde og drenering bak og siden av annekset, samt utbedre plastens avslutning mot såle under inngangspartiet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vorteplast under terrasse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og løst pusslag i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs puss i grunnmur bør tettes/utbedres og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Vertikal sprekke.

TG 0 Terengforhold

Annekset ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

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

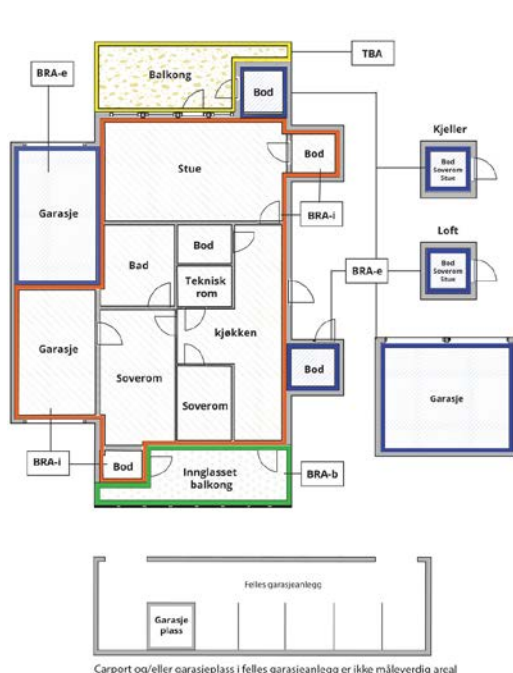
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	54
2. etasje	57			57	
Kjeller		6		6	
Hybel	41			41	
SUM	160	6			54
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom 1, walk-in closet, bad, soverom 2, lekerom		
Kjeller		Bod	
Hybel	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 14,2 m²
Bad: 4,3 m²
Stue: 32,2 m²
Kjøkken: 9,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 10 m²
Soverom 1: 11,6 m²
Walk-in closet: 5,7 m²
Bad: 5,5 m²
Soverom 2: 11,2 m²
Lekerom: 9,4 m²

Areal hybel
Gang: 3 m²
Kjøkken: 9 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²
Stue: 14,2 m²
Soverom: 7,2 m²

Takhøyde 1. etg.: 1,92 - 2,35 m.
Takhøyde 2. etg.: 1,90 - 2,40 m.

Takhøyden er målt til ca. 1,9 meter i soverom 2 og lekerom i 2. etasje. Takhøyden er lavere enn dagens anbefalte høyde for rom for varig opphold (2,2 meter), men dette er ikke uvanlig i boliger fra byggeperioden. Den reduserte takhøyden kan likevel påvirke rommenes brukskvalitet.

Terrassearealet er ikke nøyaktig målt da hele terrassen var snødekket. Det er fremvist bilde av terrassen og målt omtrentlig der hvor det kan se ut som ender av terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge tegninger datert 16.06.1993 i forbindelse med tilbygg:

1. etg.:

Planløsning stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke etablert hybel på tegninger eller inngangsparti til hybelen.

2. etg.:

Trapp og hovedsoverom stemmer med plantegninger. Det er ikke tegnet inn bad, gang, soverom og lekerom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, loftrom) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021:

Bytte vindu på soverom i 2. etg.

Montert dør mellom bolig og hybel.

2022:

Montert varmepumpe i hybel.

Montert ny kurs til elbillader.

2023:

Montering av dør imellom hovedhus og hybel.

Byttet takvindu og utbedringer av undertak.

Skifte toalett i hybel.

Skifte septiktank.

2024:

Byttet kjellerdør og 2 vinduer i kjeller.

2025:

Bygget ny terrasse.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		27		27	5
SUM		27			5
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vindfang, stue/kjøkken, bad, toalettrom	

Kommentar

Areal anneks:

Vindfang: 0,9 m²

Stue/kjøkken: 22,5 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad: 2,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Toalett skiftet i 2023.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Rebekka Dorothea Tørnes	Kunde
	John Edvin Tørnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	74	44		0	1059.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fjordveien 57							
Hjemmelshaver							
Tørnes Rebekka Dorothea							

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ca. årstall ifølge tidligere takstrapport.

Beskrivelse

Enkel uisolert frittstående utebod der takutstikk går over tomtegrensen til nabo.

Gulv av tre.

Pultakkonstruksjon tellet med dobbelkrummet takstein.

Liggende kledningsbord.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

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

Rebekka Dorothea Tornes

Boligen

Fjordveien 57

3080 Holmestrand

3903-74/44/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fuktmerker i tak bad 1. etasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ifølge forrige eier i 1. etasje og 2. etasje. Ingen dokumentasjon medfulgte. Byttet toalett 1. etasje hybel 2023 og i anneks, kjøpt på megaflis i Tønsberg. Arbeid gjort av faglært rørlegger men ingen dokumentasjon på jobb.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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

Vannlekkasje ved vinduet med utsikt mot veien i hybel soverom, vi fant hull i taket fra tidligere snøfanger mest sannsynlig som ikke var tettet. Det ble lagt på teip over hullene og taket har vært tett siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av takvindu ble det observert hull i taket over hybel. det ble lagt på byggteip for å tette dette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på soverom andre etasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takvindu andre etasje barnerom. Det ble også gjort utbedringer på undertaket på samme jobb. Ble også montert solskjerming på vindu oppe og 2 brannstiger.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellerdør og 2 vinduer i kjeller.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Montering av dør imellom hovedhus og hybel.

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

Firmanavn: HP Bygg og montasje A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse.

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

Fuktskade vinduer i hybel.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Noe fuktighet i kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: RE Maskin A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ved utskiftning av sertiktank ble masser i innkjørselen byttet ut og lagt freseasfalt på topp. da ble dreneringen vesentlig bedre.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har hatt mus i 2023-2025 i kjeller, anneks og vegger i hybel/hovedhus,

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?

♦ **Ja**

Septik tank hadde lekkasje, gikk i grunn og over til naboen sin tomt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Re maskin

Beskrivelse av arbeidet: Byttet septiktank og skiftet masser i innkjørsel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**



Privat vannverk, til tider misfarget vann ved mye nedbør.

Litt svakt trykk.

Vi har opplevd 2 ganger å mistet vann på grunn av lekkasjer på rør, dette har blitt kontinuerlig utbedret ved utskiftning av koblinger av nabo i Fjordveien 58.

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?:** 2022

Firmanavn: Varmepumpemannen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe i Hybel.

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

Firmanavn: Varmepumpemannen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe i Hovedhus.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Varmepumpemannen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe i hovedhus og Hybel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har opplevd at sikring til anneks har røket 3 ganger, ukjent grunn.

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

♦ **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?: 2023

Firmanavn: Per Johansen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys i kjøkken, gang og anneks samt diverse utbedringer med nye dimmebrytere.

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

Firmanavn: Per Johansen A/S

Beskrivelse av arbeidet: El kontroll på huset.

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

Firmanavn: A/S Mjøndalen intstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe i Hybel.

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

Firmanavn: el-installasjon A/S

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kurs til elbillader.

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?

♦ **Ja**

Hus er påbygget i 1997.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ligger i kjent rasområde.

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



♦ Ja

Hybel i opprinnelig del av hus fra 1954.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Anticimex hadde befarings på huset.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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	74	44	0	0	Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1059.69m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1059.69m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	304.93m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

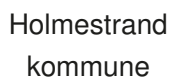
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



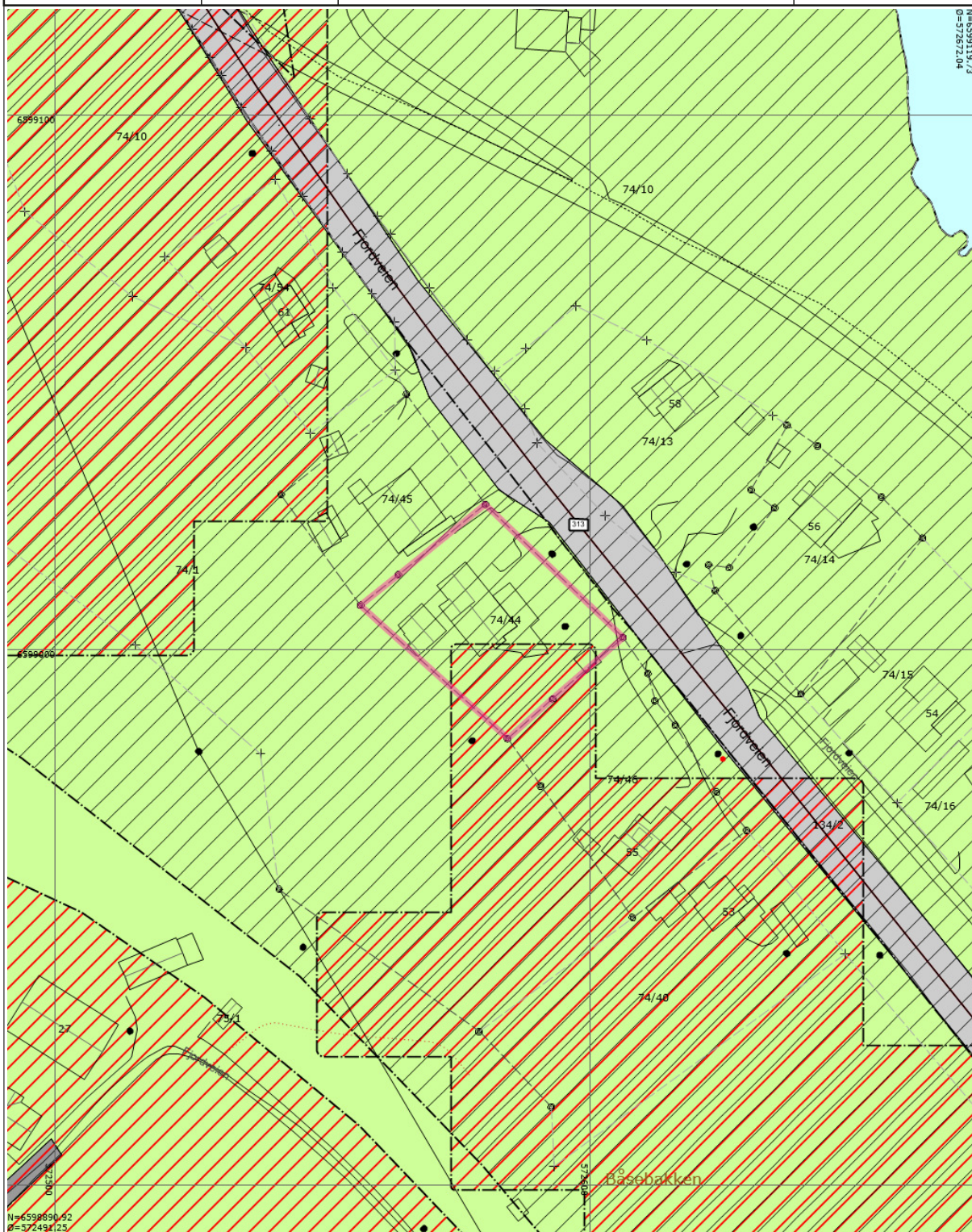
Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Fjordveien 57 3080 HOLMESTRAND
----------	-----------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand
-------------	---

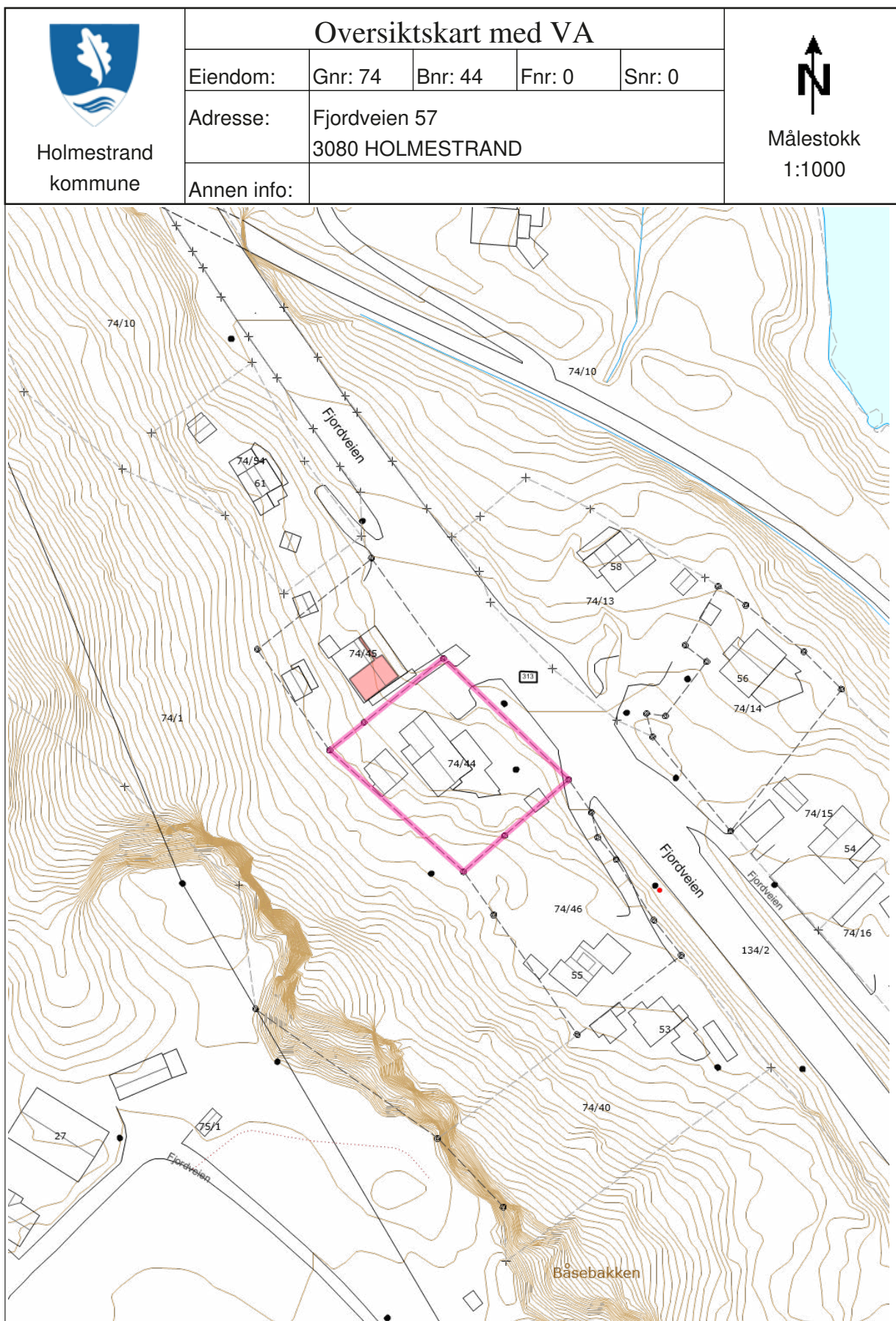


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Terrengform
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Hensyn friluftsliv		Hensyn landskap
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Veg - Nåværende
	Veg - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Kystkontur
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Terrengform
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Kystkontur
	Høydekurve		Havflate		

Holmestrand Fjordveien 57 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	74/44/0/0
Anleggsadresse:	Fjordveien 57
Anleggsansvarlig:	TORNES REBEKKA DOROTHEA
Dato for skjema:	13.02.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller	Tett tank
Status:	I drift	I drift
Anleggsvolum i m ³ :	3	6
Tømmefrekvens:	Hver(t) 48. måned	Hver(t) 12. måned
Forrige slamtømming:	31.05.2025	04.11.2025
Neste slamtømming:	31.05.2029	04.11.2026

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Holmestrand kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlig, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ Nei ☒

Generelt

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urensset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere rensset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes?

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Holmestrand Fjordveien 57 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	74/44/0/0
Anleggsadresse:	Fjordveien 57
Anleggsansvarlig:	TORNES REBEKKA DOROTHEA
Dato for skjema:	13.02.2026

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Tett tank
Status:	I drift
Anleggsvolum i m ³ :	6
Tømmefrekvens:	Hver(t) 12. måned
Forrige slamtømming:	04.11.2025
Neste slamtømming:	04.11.2026

Utslippstillatelse

Ja ☐ Nei ☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Holmestrand kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlig, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja ☐ Nei ☒

Generelt

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Tett tank

- En tett tank for en enebolig er ikke en tilrådelig løsning, da den fylles fort ved normalt vannforbruk. Tømmeutgiftene kan bli svært høye.
- Vi har ikke dokumentasjon på at det er montert alarm for høyt vannnivå i tanken
- En tett tank renser ikke avløpsvannet. Det er ikke ønskelig å frakte store mengde urensset avløpsvann lange avstander til renseanlegg.
- Et eventuelt utslipp fra tanken kan medføre omfattende lokal miljøforurensning og/eller helsefarer.

Gråvann

- Tilsynet har ikke registrert en avløpsløsning for gråvann.

Et eventuelt urensset direkteutslipp med gråvann fra bygningen(e) på eiendommen er en mulig helserisiko for folk og dyr som kommer i kontakt med utslippet.

Avvik og indikasjoner fra slamtømming

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.
- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være muligheter for å etablere/rehabiliterer et utslipp med renset avløpsvann på egen eiendom.

Bør avløpsanlegget oppgraderes?

Ja ☒ Nei ☐

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
AV 14/7-85 § 99 NR. 2 OG 3.

Anmelder:
Ingrid Olufsen

Bogenvn. 57 3080 HOMESTRAND

Byggherre:
Ingrid Olufsen

Eiendom/byggested
Bogenvn. 57

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
74	44		

Deres søknad : 11.11.92

Arbeidets art : Tilbygg

Byggets art : Enebolig

Behandling/vedtak : Delegasjon	Vedtak dato 16.06.93	Saksnr. D 28/93-4
--------------------------------	-------------------------	----------------------

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det
herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget: X

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men kan ikke gis før nedenstående
arbeid er utført:

Avtrekk fra badet må flyttes til en tilfredstillende plass (BF 43:1).
Dør til bad, stue, kjøkken og soverom skal være minst 9 M (BF 43:221,
41:514).

Luftespalte over isolasjon mot yttertak kan synes noe liten og bør
økes (BF 43:12).

Det må dokumenteres at støy fra veitrafikken ikke overstiger 30 db(A)
i tilbygg (BF 52:32).

Varsling for fyllingshøyde må monteres på den tette tanken.

Dette arbeidet må være fullført innen: Februar 1995.

Holmestrand, den 08.12.1994

Thore Borlaug
Thore Borlaug, bygn.kontr.

Kopi sendt ansvarshavende:

Johan Wilhelmsen

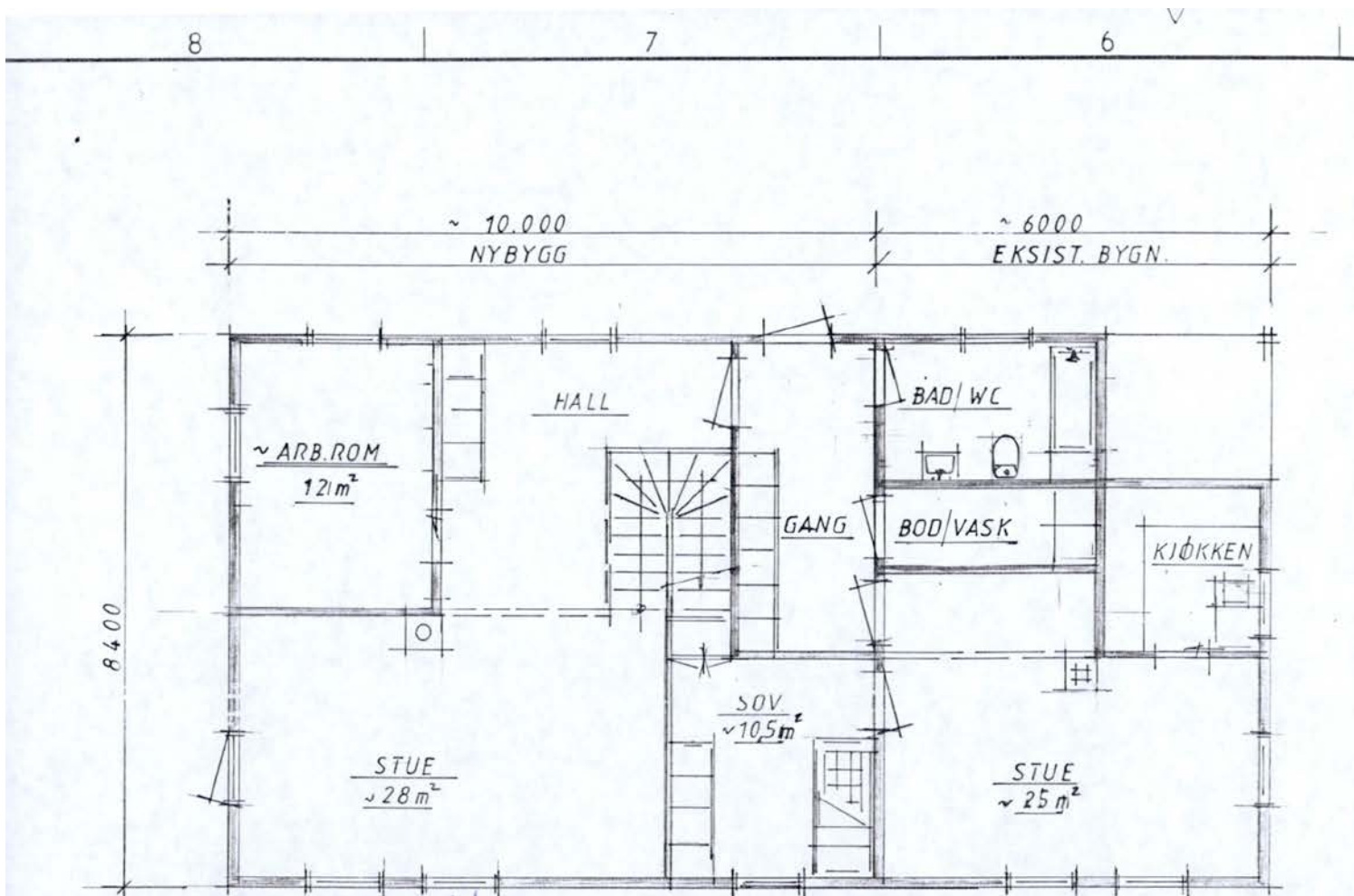
Hvidstenbakken 29 3080 HOLMESTRAND

Andre:

Ingrid Olufsen

Bogenvn. 57

3080 HOLMESTRAND

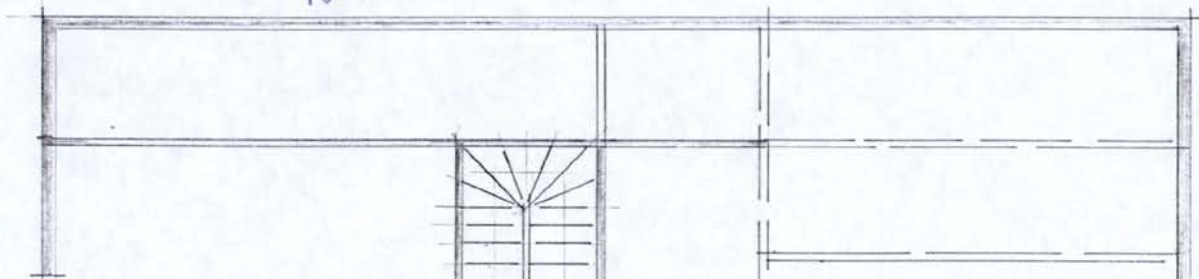


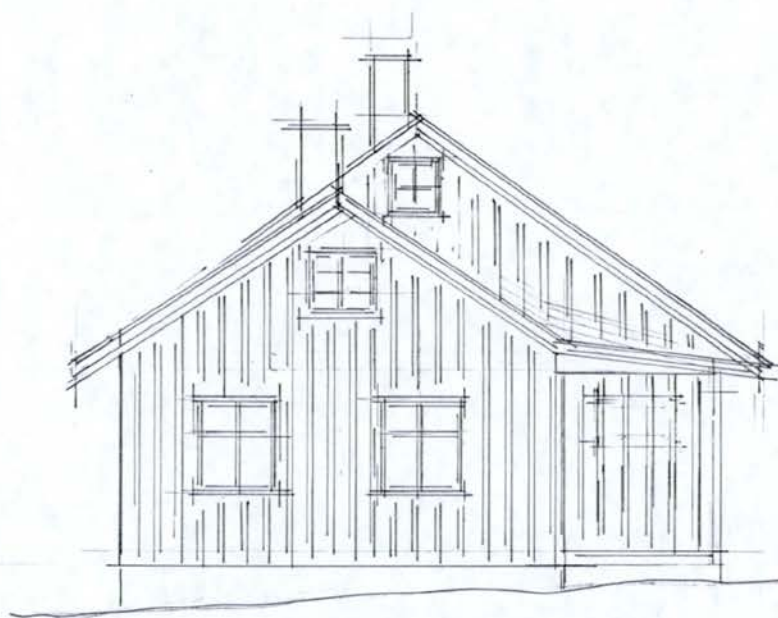
①- SAK NR. 28193-4

Godkjent 16/6 1993 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.

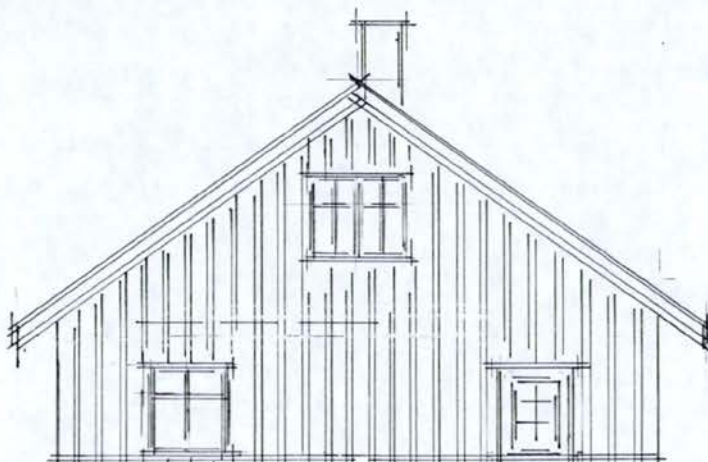
Holmestrand bygningsråd

PLAN 1 ETG 1/100





FASADE NORD 1/100



F

SAK NR. 28, 93-4
Godkjent 16/6 1993 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.

Holmestrand bygningssak

Per Sundt

E

<

D

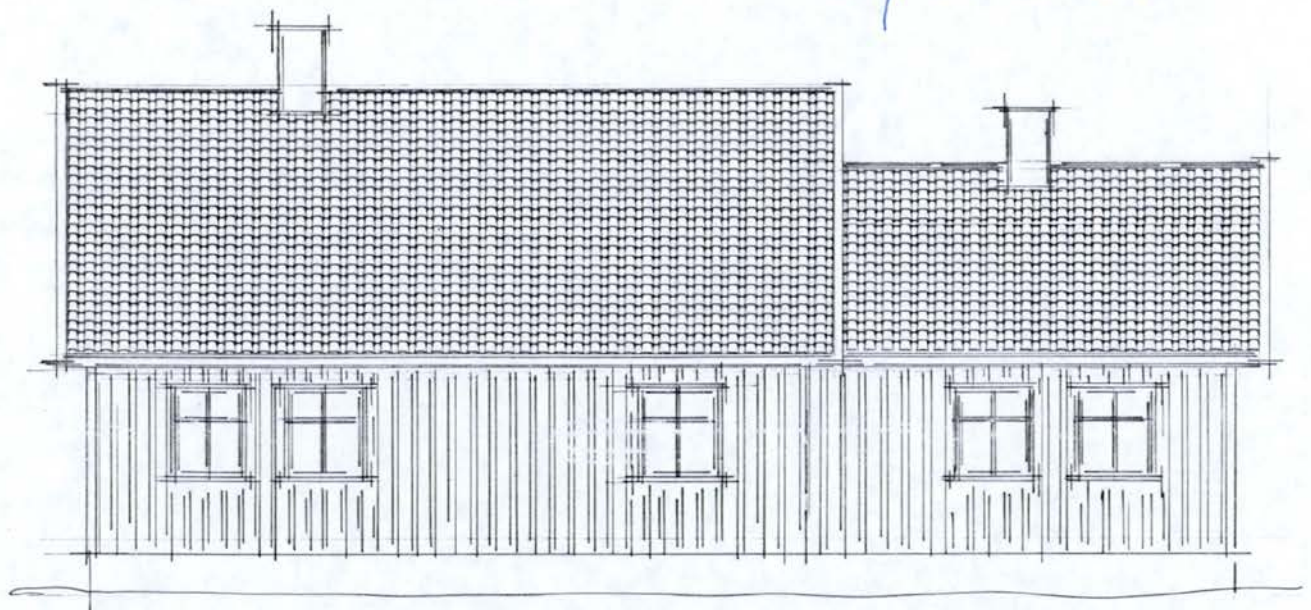
C

O-SAK NR. 28,93-4

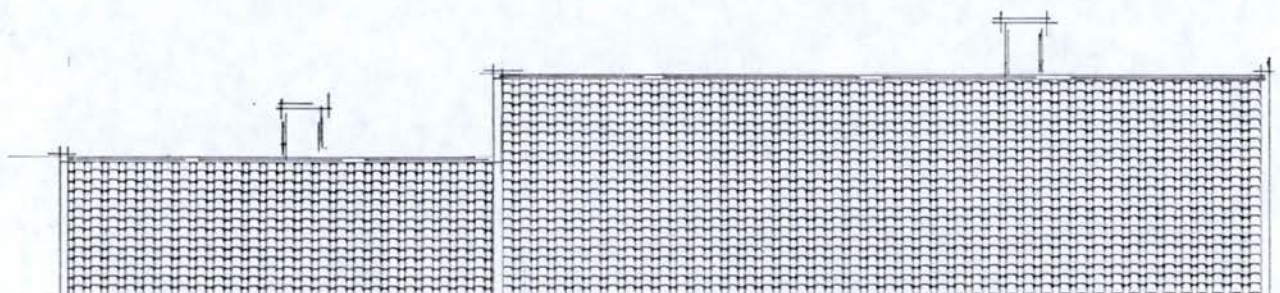
Godkjent 16/6 1993 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.

Holmestrand bygningsråd

Hana Sævi



FASADE ØST 1/100





Sendes tilbake til:

Adv. M. Solverud
Langgt. 19
3080 Holmestrand
lev. 550m

DAGBOKFØRT

Skjøte ¹⁾

22 OKT. 1991 NR: 4904

HOLMESTR

SORENSKRIVEREMBETE

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommune	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0702	Holmestrand	74	44			(fidel. fuv. 15)

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ NeiBeskaffenhet: ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner

- tyve to tusen to hundre og trettio -

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kroner

- 22.200,00 -

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
911314436	A/S Eidsfos Verk	

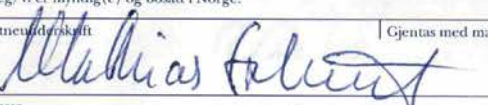
Doknr. 4904 Tinglyst: 22.10.1991 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

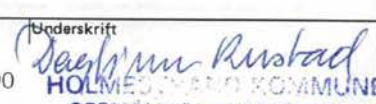
5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
250925	Ingrid Olafsen	

6. Særskilte avtaler⁵⁾

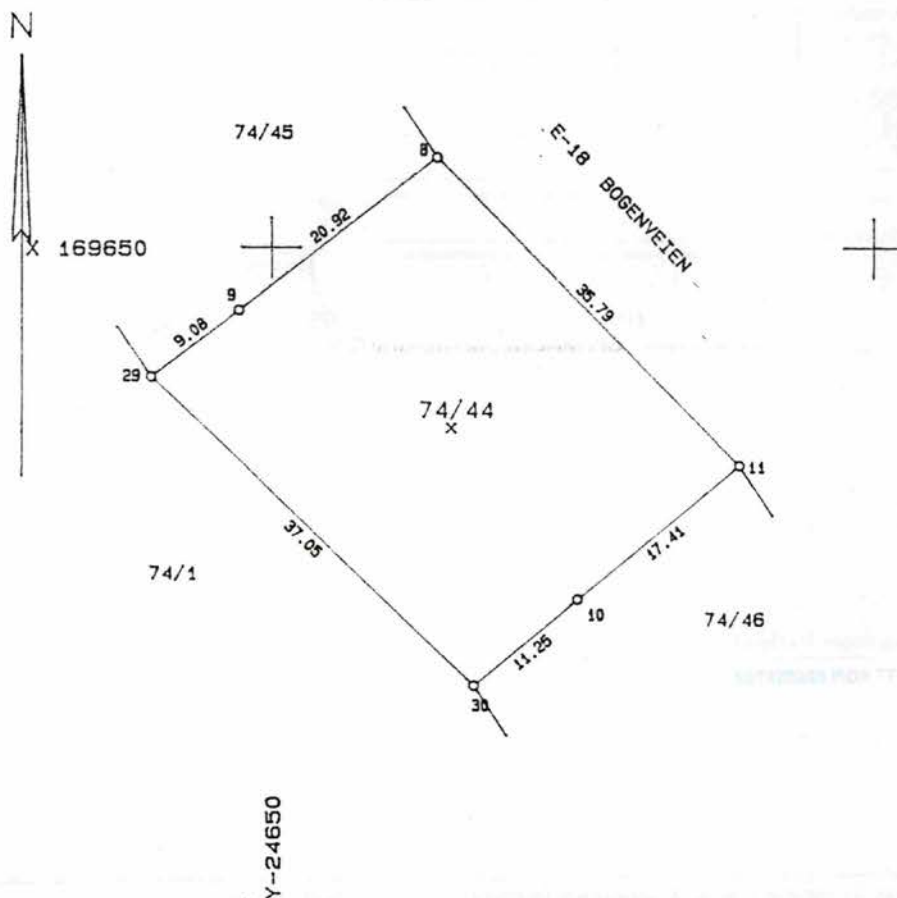
Børste er adskilt til eiendommen skjøt via felles vegavlegg på Gnr 74. plikter eiendommen å være med i "Hytteeierforeningen", som fungerer som vlg lag.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Adresse ⁶⁾	
8. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10-4, ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
9. Erklæring om sivilstand ⁷⁾	
☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.	
10. Underskrifter og bekreftelser ⁸⁾	
Sted, dato	
Fidsfoss 150891	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For 4/5 Fidsfoss Verk:	Eystein Abul Engli
	Paul Schwartz
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Adv. M. Sølverød
Adresse	
Lunggt 19, 3080 Holmestrand	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Kommune HOLMESTRAND		MÅLEBREV uten grensejustering ☒ med grensejustering J.nr. 36/90 Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 74 Bruksnavn/adresse Bogenveien 57	Bnr. 44	Festenr.
Areal	1061 m²		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	6.7.1990		
Rekvirent	A/S Eidsfoss Verk		
Bestyrer	Avd. ing Dagfinn Rustad		
Forretning	Delingsforretning over tidligere festegrunn gnr. 74, bnr. 1, fnr. 15. Eiendommen er ved grense- justering tillagt et areal på 321 m² fra gnr. 74, bnr. 1.		
Underskrift			
Sted Holmestrand 26.11.90	Dato	Underskrift  HOLMESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN	Underskrift
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglygingsstempel  Doknr: 1078 Tinglyst: 08.03.1991 Emb. 027 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
RETT KOPPI BEKREFTES: 			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			

Gnr 74	Bnr 44	Festnr	0 MÅLEBREVSKART	
Representasjonspunkt X 169635. Y -24635.			Jnr 36/90	
Koordinatsystem NGO		Målestokk 1:500	Målebrev nr	
Kartblad CK 036-1-42		Areal 1061 m ²		

PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
8	169657.50	-24636.16	35.79	GJERDESTOLPE
11	169631.92	-24611.13	17.41	IKKE MERKET
10	169620.79	-24624.52	11.25	IKKE MERKET
30	169613.60	-24633.17	37.05	IKKE MERKET
29	169639.22	-24659.94	9.08	IKKE MERKET
9	169644.75	-24652.75	20.92	GJERDESTOLPE



Skrevet 16/4 49 av
Kontrollantens med. 10.

1586 16/4 49

GRUNNLEIEKONTRAKT.

Mellem A/S Eidsfos Verk, som eier, og hr. Bjarne Traet,
Holm i Vestfold, som leier, er det dags dato opprettet sådan
kontrakt om leie av grunn:

1. A/S Eidsfos Verk bortleier for et tidsrum av 10 år fra
idag til hr. Bjarne Traet ca. 740 m² grunn av sin eiendom
Smørstein, gar.74. bnr.1, i Botne herred, til opførelse av
sommerhus.

Parsellen ligger på Båsebakken ovenfor veien, således
som nærmere påvist i marken, (løpear.34).

2. I årlig leie betaler hr. Bjarne Traet eller i tilfelle
han dør, hans arvinger kr. 75.- Leiesummen betales for-
skuddsvis, første gang når kontrakten er underskrevet, og
senere hver årssdag uten løpedager.

3. Ved leietidens utløp eller hvis ikke leiesummen er betalt
ved forfall, har A/S Eidsfos Verk rett til uten eskemål å
ryddiggjøre eiendommen og foreta utkastelse.

4. Leieren plikter på egen bekostning å sette op og vedlike-
holde et 3-tråders gjerde mellom parsellen og den øvrige
del av A/S Eidsfos Verks eiendom.

5. Leieren er bekjent med de på eiendommen hvilende servi-
tutter. Han har ikke uten eierens spesielle tillatelse
rett til å hugge trær på parsellen, undtatt det kratt som
blev påvist ved befaring av eiendommen.

6. Leieren har rett til strandlinje, hvis størrelse eieren
til enhver tid kan fastsette under hensyntagen til andre
leiere.

7. Leieren bærer alle onkostninger med kontraktens behørige
stempling og tinglysning.

Som eier:

Eidsfos den 1/6-1948.

A/S Eidsfos Verk.
(sign.) Johs. J. Schwartz.

Som leier: 22/6.

Holm i Vestfold den 5/6- 1948
(sign.) Bjarne Traet.

Etter foranledning meddeles herved at vi er villig til fornyelse på 10 år etter at kontraktens 10 år er utløpet.

Eidsfoss 10 juni 1949.

A/S Eidsfos Verk

(sign.) Johs. J. Schwartz.

Nærverende grunnleiekontrakt overdras herved til hrr. Håkon Sandbakken, Smalgangen 12, Drammen, med de rettigheter og forpliktelser som er nevnt i kontrakten.

Smerstein, den 5. juli 1949.

(sign.) Bjarne Traet.

Til vitterlighet:

H. Lange, Oktoberind Wold

Transporten godkjennes.

Eidsfoss, 5/7- 1949.

A/S Eidsfos Verk

(sign.) Chr. Thon.

Jeg erkjenner herved overtagelsen av nærverende grunnleiekontrakt.

p.t. Eidsfoss, 5/7-1949.

(sign.) Håkon Sandbakken.

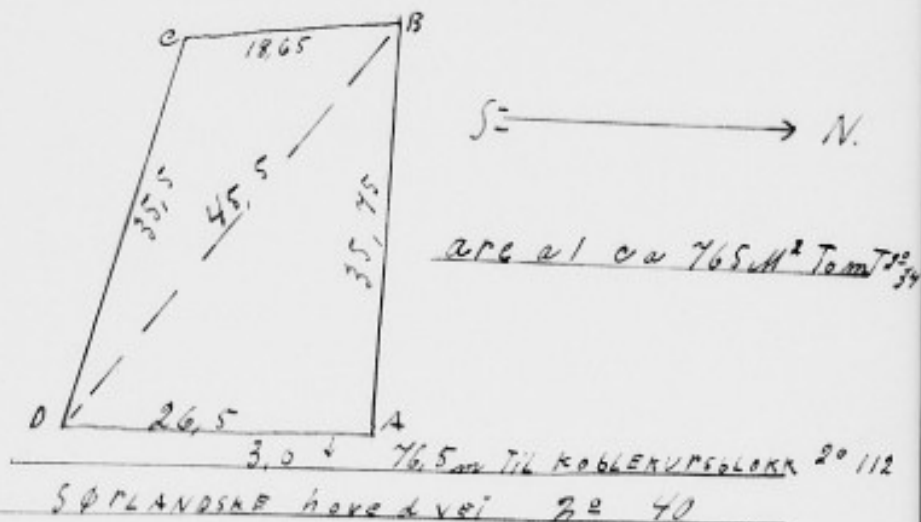
Grensebeskrivelse:

TOMT NR. 34, av Smørstein, g.nr. 74, bnr. 1,
i Botne herred.

Alle hjørner er avmerket i marken med nedrammede
jernpeler.

Nordøstre hjørne ligger 3 m. fra hovedvei og 67,5m.
målt langs veikanten i sydlig retning fra Telegrafverkets
koblekursblokk nr. 112. Den nordre grenselinje går fra punkt
A. i vestlig retning 35,75 m. til punkt B. Den vestre grense-
linje går fra B. i syd-sydøstlig retning 18,65 m. til punkt C.
Den søndre grenselinje går fra punkt C. i øst-sydøstlig ret-
ning 35,5 m. til punkt D. Fra D. går den østre grenselinje
langs hovedveien 26,5 m. i nordlig retning til utgangspunkt A.

Tomtestørrelse: = ca. 765 m².



Eidsfoss, 13. mai 1949.

A/S EIDSPØS VERK

(sign.) Johs. J. Schwartz.



Adresse

Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265952

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

193745431

Gårdsnummer

74

Bruksnummer

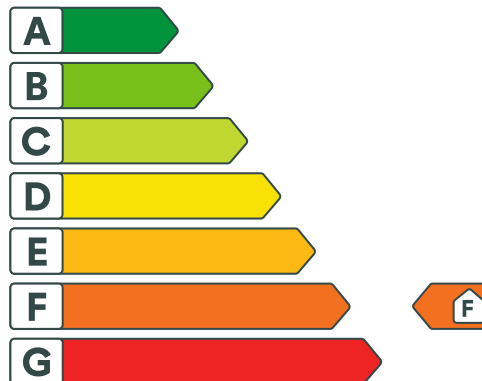
44

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1946

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

166,0 m²

Oppvarmet bruksareal

160,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

335,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

350,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 149 kWh



Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND



Detaljering

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



Fjordveien 57, 3080 HOLMESTRAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer 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.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Fjordveien 57

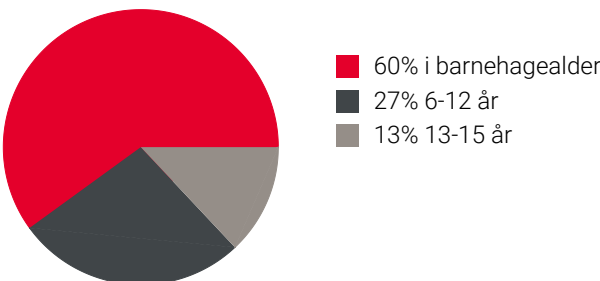
Offentlig transport

🚶 Båsebakken Linje 94	0 min 🚶 0 km
🚆 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	4 min 🚶 4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	35 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚶

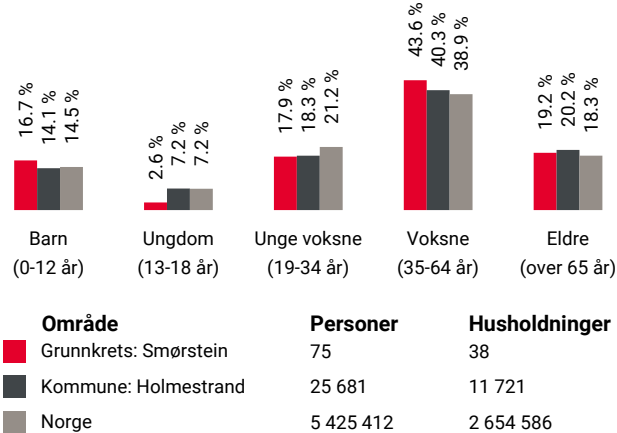
Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 🚶 6.6 km
Holmestrand Internasjonale Montessoris... 108 elever, 9 klasser	11 min 🚶 7 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	9 min 🚶 8.7 km
Botne skole (1-7 kl.) 305 elever, 15 klasser	13 min 🚶 9.5 km
Gjøllep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	13 min 🚶 8.8 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	12 min 🚶 8.5 km
Sande videregående skole 500 elever	13 min 🚶 11.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

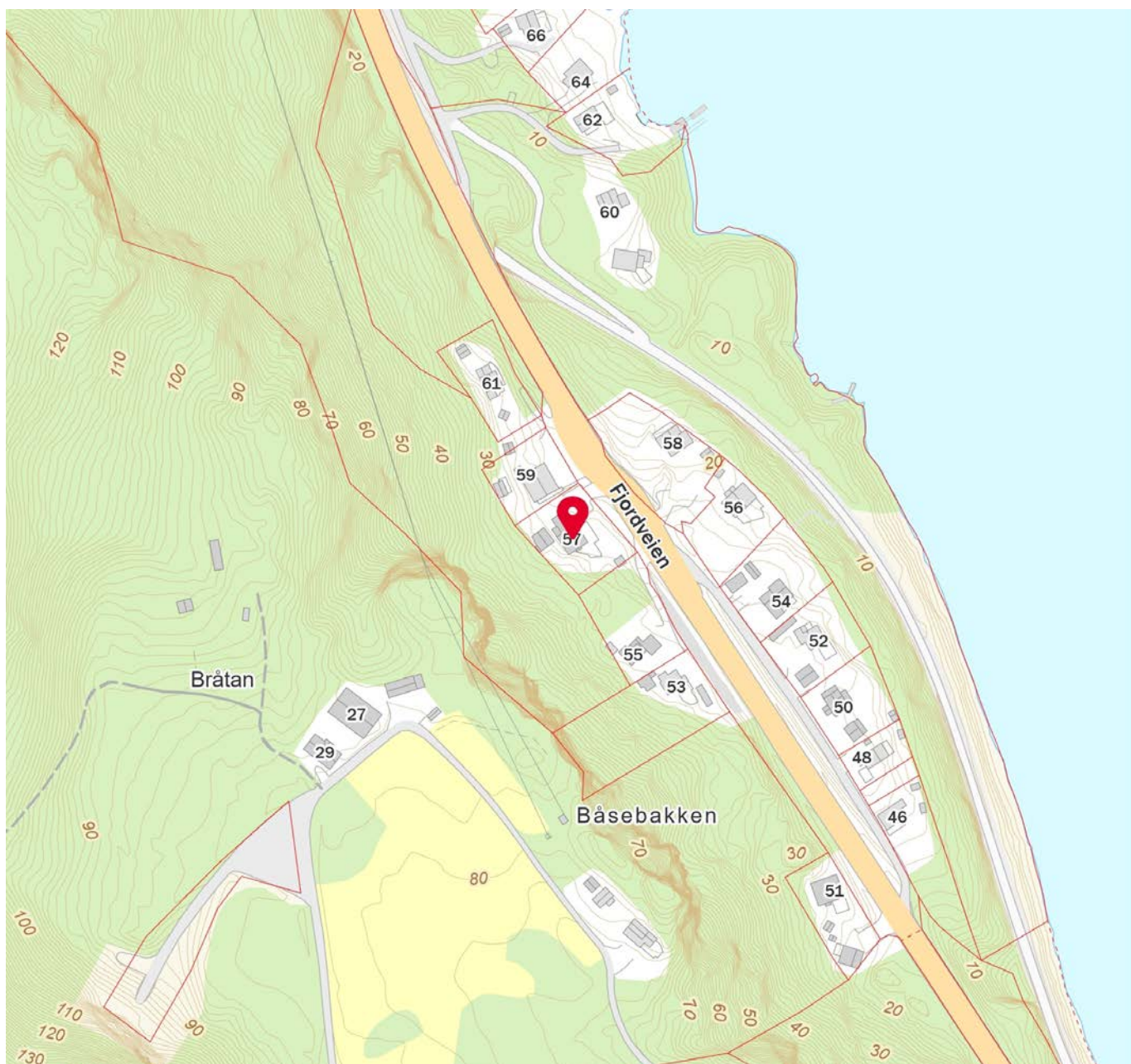
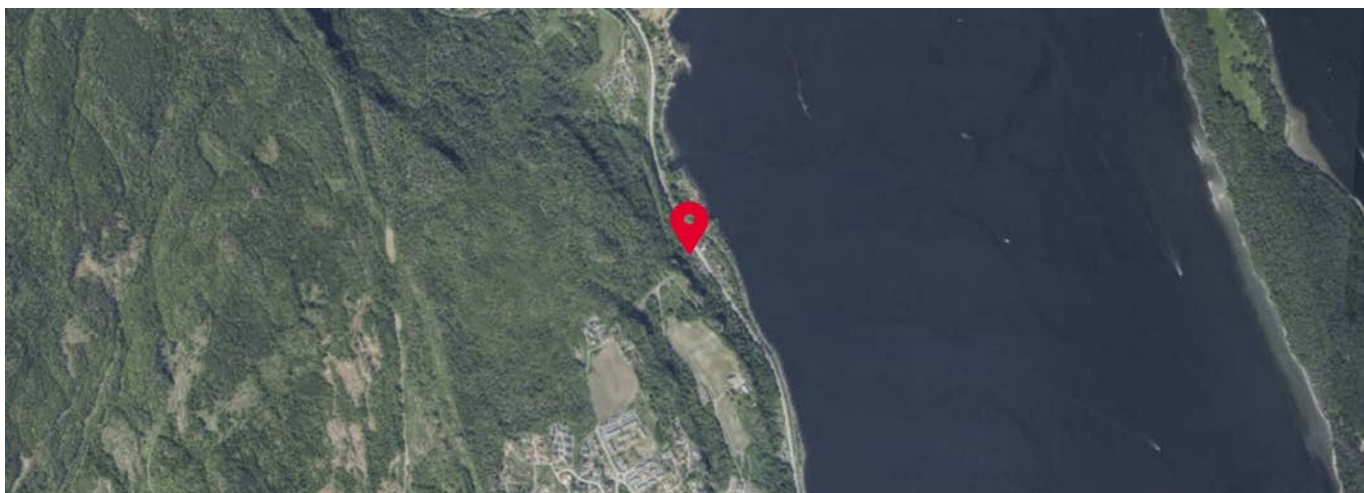
Gausetangen barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 🚶 5 km
Knutteskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 🚶 6.3 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 🚶 7.4 km

Dagligvare

Spar Kullboden Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.6 km
Coop Extra Holmestrand	5 min 🚶

Sport

⚽ Dulpen ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	4 min 🚶 3.9 km
⚽ Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 5.1 km
🏊 HT-Club	5 min 🚶
🏊 MOVA Holmestrand	7 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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: Fjordveien 57
3080 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre