



PRIVATMEGLEREN

RAMBERG TERRASSE 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Ramberg terrasse 25, 3086
HOLMESTRAND



HOLMESTRAND kommune



gnr. 78, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 22499-1010

Referansenummer: RC1960

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

Vår ref:



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

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig

Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtafst@gmail.com
454 78 876



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 byggregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående enebolig med garasje i solrik beliggenhet. Huset er generelt i god stand og bærer preg av fortløpende vedlikehold. Boligen er oppført i 2016 og holder en høy standard med bl. annet flislagte bad, vannbåren varme og generøs takhøyde. Det er enkelte forhold som har fått TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sarnafilduk. Taket er besiktiget fra takterrasse. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. I god stand. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader av stående bordkledning. Eier informerer at kledningen er av typen 'låvekledning' fra Møre Royal, som er garantert råtefritt i 50 år. Takkonstruksjon av typen 'pulttak'. flatt dekke med takterrasse i midtre del. Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass, utvendig alu.beslått. Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og glassfelt som kan åpnes, malt ytterdør ut fra teknisk rom, malte balkongdører med 2-lags glass og malt skyvedør med 3-lags glass produsert henholdsvis 2015 og 2016. 2 terrasser i trekonstruksjoner med oljet gulvdekke av typen Møre Royal og rekkverk i stål/glass anlagt mot øst av boligen. Det er nedfelt basseng i dekket, dette er utenfor takstmannens kompetanseområde og er ikke tilstandsvurdert. Støpt terrassedekke tilknyttet boligen. Takterrasse med oljet gulvdekke av typen Møre Royal og rekkverk i tre/stål/glass. Tretrapp tilknyttet takterrassen. Behandlet med Møre Royal ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Ingen avvik utover normal bruksslitasje registrert. Betonggulv mot grunnen. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Stue: 11 mm. høydeforskjell registrert. Mellomgang: 5 mm. høydeforskjell registrert. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med flis på gulv, baderomsplater på vegg og slett tak.

Rommet er innredet med utslagsvask i stål, innredninger og plass til vaskemaskin/tørketrommel. Våtrommet har fall til sluk og membran er synlig under klemring. Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under døren.

Grunnet vaskerommets oppbygning og plassering i konstruksjonen er det ikke boret hull for måling av fukt. Fuktsøk i overflater viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

Bad

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjnise, dobbel servant i innredning og vegghengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren.

Bad 2

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjnise, servant i innredning og vegghengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren. Sluk renne med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn med pyrolyse, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje dersom dette ikke allerede er montert i sisternen. Det er ikke spalte i nedkant ved innebygd sisterne for synliggjøring av lekkasjer. Dokumentasjon bør fremskaffes for å verifisere løsningen.

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje dersom dette ikke allerede er montert i sisternen. Det er ikke spalte i nedkant ved innebygd sisterne for synliggjøring av lekkasjer. Dokumentasjon bør fremskaffes for å verifisere løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er 2 utekraner med varmt og kaldt vann tilknyttet boligen, en er frostfri.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om utført service i 2025.

170/120 liters varmtvannstank plassert i bod/teknisk rom. Tanken er del av luft- til vann varmepumpesystem i boligen.

Boligen har sentralstøvsugersystem. Anlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert av takstmann.

Vannbåren varme til gulv via luft- til vann varmepumpesystem i boligen. Eier opplyser at utedel av systemet ble fornyet i 2024.

Anlegget er ikke inspisert utover synlige rørkoblinger på befaringsdagen. Undertegnede er ikke fagutdannet på slike anlegg.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for

takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan

forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Eier opplyser at det er innfelte ELKO Sound radio og høyttaler på alle soverom og begge badene og innfelt ELKO Sound 2-veis 6 takhøyttaler i kjøkken/stue.

Boligen har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ut fra byggeårets standard så er drenering utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon. Boligen har ikke rom under bakkenivå, fuktbelastningen vi således være begrenset.

Isolerte grunnmurselementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det er ikke avdekt avvik som tilsier at det kreves utbedrende tiltak ved boligen.

Stikkledninger er naturlig skjult og ikke kontrollert. Basert på byggeår vil det være vann- og avløpsrør av plast inn til boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

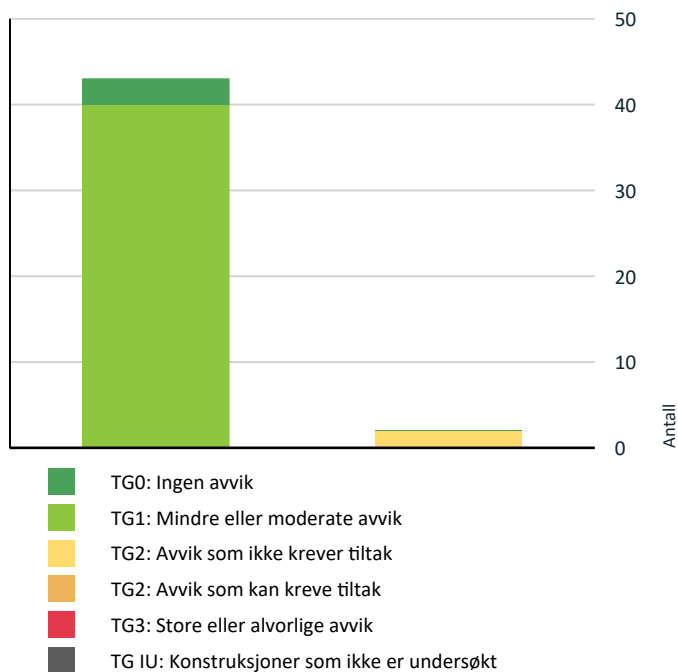
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ifølge eiendomsgrenser hos kartverket er utvendige terrasser i syd- og nordøstre del av tomten bygd utover eiendomsgrensen.

Forholdene er ikke kontrollmålt av takstmann. Evt. krav om tilbakeføring vil tilkomme eier av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

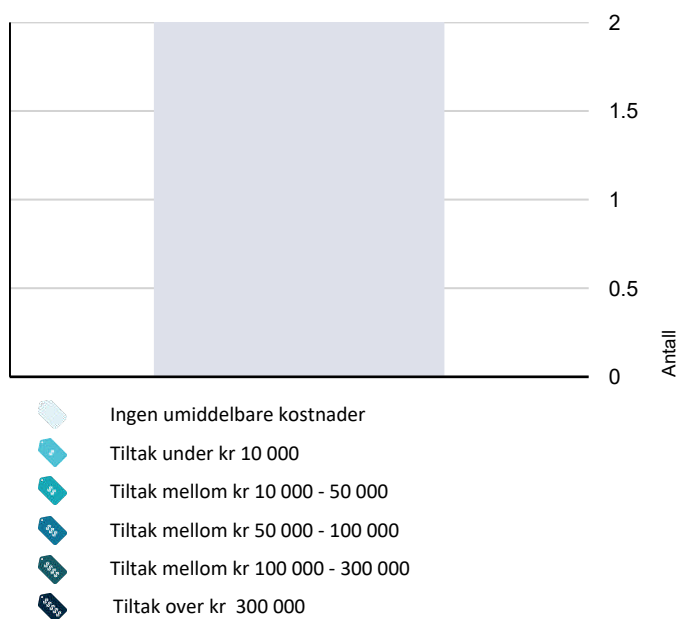
[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2016

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Benyttes som bolig.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sarnafilduk. Taket er besiktiget fra takterrasse.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. I god stand.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader av stående bordkledning. Eier informerer at kledningen er av typen 'låvekledning' fra Møre Royal, som er garantert råtefritt i 50 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av typen 'pulttak'. flatt dekke med takterrasse i midtre del.

Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 3-lags glass, utvendig alu.beslått.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og glassfelt som kan åpnes, malt ytterdør ut fra teknisk rom, malte balkongdører med 2-lags glass og malt skyvedør med 3-lags glass produsert henholdsvis 2015 og 2016.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 terrasser i trekonstruksjoner med oljet gulvdekke av typen Møre Royal og rekkverk i stål/glass anlagt mot øst av boligen. Det er nedfelt basseng i dekket, dette er utenfor takstmannens kompetanseområde og er ikke tilstandsvurdert. Støpt terrassedekke tilknyttet boligen. Takterrasse med oljet gulvdekke av typen Møre Royal og rekkverk i tre/stål/glass.

Utvendige trapper

Tretrapp tilknyttet takterrassen. Behandlet med Møre Royal ifølge eier.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Ingen avvik utover normal bruksslitasje registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunnen. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Stue: 11 mm. høydeforskjell registrert. Mellomgang: 5 mm. høydeforskjell registrert.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger hos utbygger i følge byggeårets regelverk.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på gulv, baderomsplater på vegg og slett tak. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, innredninger og plass til vaskemaskin/tørketrommel. Våtrommet har fall til sluk og membran er synlig under klemring. Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under døren.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme. Fallforholdene er noe under krav i våtrommets byggeår, 1:100 og minst 25 mm. membranoppkant ved gulv. Noe bomlyd og riss i fuger tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom det oppdages løse fliser må gulvet utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har Sigdal innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Grunnet vaskerommets oppbygning og plassering i konstruksjonen er det ikke boret hull for måling av fukt. Fuktsøk i overflater viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjnisje, dobbel servant i innredning og vegghengt toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme. Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist ca. 3,6 cm. Det er bomlyd i enkelte flis og riss i en silikonfuge i dusjnisjen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med varmeveksler. Eier opplyser om utført service i 2025.

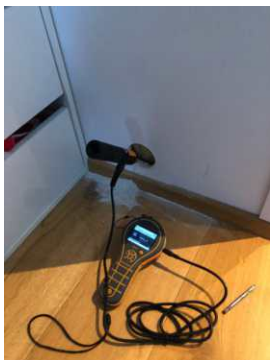


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjnise, servant i innredning og vegghengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via balansert anlegg, tilluft under døren.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme. Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist ca. 3,1 cm.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk renne med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehyrne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn med pyrolyse, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje dersom dette ikke allerede er montert i sisternen. Det er ikke spalte i nedkant ved innebygd sisterne for synliggjøring av lekkasjer. Dokumentasjon bør fremskaffes for å verifisere løsningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er 2 utekraner med varmt og kaldt vann tilknyttet boligen, en er frostfri.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om utført service i 2025.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

170/120 liters varmtvannstank plassert i bod/teknisk rom. Tanken er del av luft- til vann varmepumpesystem i boligen.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsugersystem. Anlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til gulv via luft- til vann varmepumpesystem i boligen. Eier opplyser at utedel av systemet ble fornyet i 2024. Anlegget er ikke inspisert utover synlige rørkoblinger på befaringsdagen. Undertegnede er ikke fagutdannet på slike anlegg.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Eier opplyser at det er innfelte ELKO Sound radio og høyttaler på alle soverom og begge badene og innfelt ELKO Sound 2-veis 6 takhøyttaler i kjøkken/stue.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det har vært brann i utedel av varmepumpe montert på garasjen. Forholdene er utbedret.



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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er under fem år. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Ut fra byggeårets standard så er drenering utført med perforerte plastrør. Dreneringen er ikke kontrollert, det er ikke symptomer på at dreneringen ikke oppfyller sin funksjon. Boligen har ikke rom under bakkenivå, fuktbelastningen vil således være begrenset.

Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurselementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.

Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det er ikke avdekt avvik som tilsier at det kreves utbedrende tiltak ved boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger er naturlig skjult og ikke kontrollert. Basert på byggeår vil det være vann- og avløpsrør av plast inn til boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i mur- og bindingsverkskonstruksjon med pulttak og støpt gulv. Leddet garasjeport i aluminium med elektrisk åpner. Ytterdører i malt/lakkert utførelse.

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

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

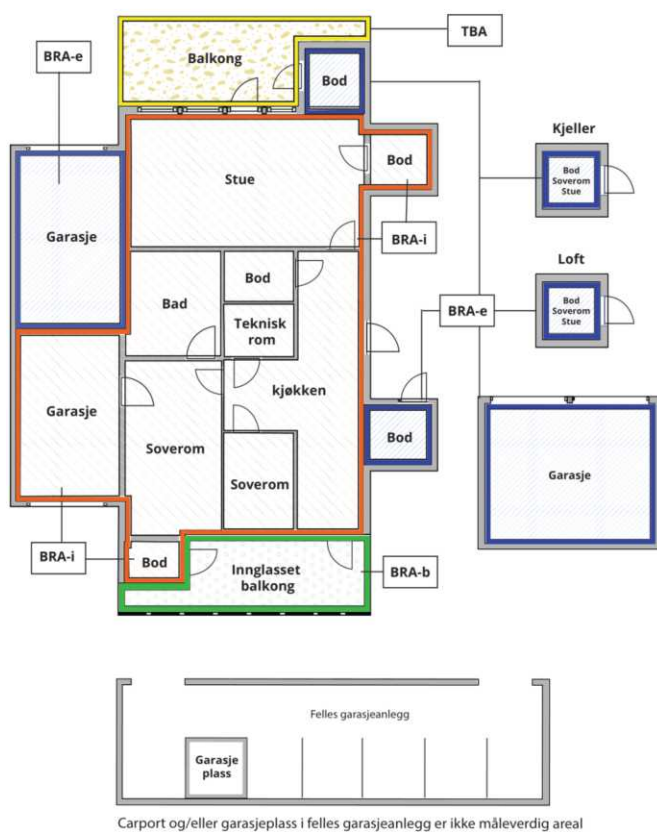
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	196	3		199	137
SUM	196	3			137
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Garderobe entrè, Mellomgang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Soverom, Garderobe 2, Bad, Bad 2, Garderobe 3, Soverom 2, Soverom 3, Allrom, Gang	Bod under utetrapp.	

Kommentar

Bod/teknisk rom ca. 5 m2 er angitt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Østvendte terrasser inkl. basseng er summert ca. 105 m2. Takterrassen er ca. 32 m2. Arealet er summert og angitt som TBA.

Bod under utetrapp 2,6 m2 målbart areal er angitt som BRA-e for 1.etasje etter ny standard og s-rom etter gammel standard. Arealet er opplyst av eier og ikke kontrollmålt av takstmann.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge eiendomsgrenser hos kartverket er utvendige terrasser i syd- og nordøstre del av tomten bygd utover eiendomsgrensen. Forholdene er ikke kontrollmålt av takstmann. Evt. krav om tilbakeføring vil tilkomme eier av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge eier: Utbedret skade på garasje, utført av Recover AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjøkken: 2,41 m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	8
Garasje	0	41

Kommentar

Enebolig

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	78	149		0	1100.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ramberg terrasse 25							
Hjemmelshaver Ramberg Tine Maria							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Ramberg med gode solforhold og enkel adkomst. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og flotte turområder i Botnemarka med skiløyper, turhytter og skilek for barn. I nærområdet finnes også golfbane, ridesenter, svømmehall og flere idrettsanlegg. Holmestrand byr på sommeridyll med badestrender, båthavn og et godt utvalg av butikker, spisesteder og fritidstilbud. Det er kort vei til E18 og togstasjon med hyppige avganger til Oslo, Drammen og Tønsberg. Byen er i utvikling med nye leiligheter, torg, bibliotek og serveringssteder – noe som gjør Holmestrand stadig mer attraktiv.

Adkomstvei

Fra Holmestrand sentrum, følg Langgaten til Bilet. Sving til høyre og inn på Bilet. Følg Fv315 til Kleivanveien. Fortsett på Kleivanveien til Ramberg Terrasse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning. Larvikittmur mellom hus/garasje og utkjøring. Kanter av granitt og jernbanesviller. Asfaltert gårdsplass. Inngjerdet tomt med flettverksgjerder og 2 porter. Varmekabler i betong ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Holmestrand	
Oppdragsnr.	
234250017	

Selger 1 navn
Tine Maria Ramberg

Gateadresse	
Ramberg terrasse 25	

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3086

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sukkermaur om våren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll jevnlig utført på ventilasjon og varmepumpe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etter brann i varmepumpe

Arbeid utført av

Recover

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

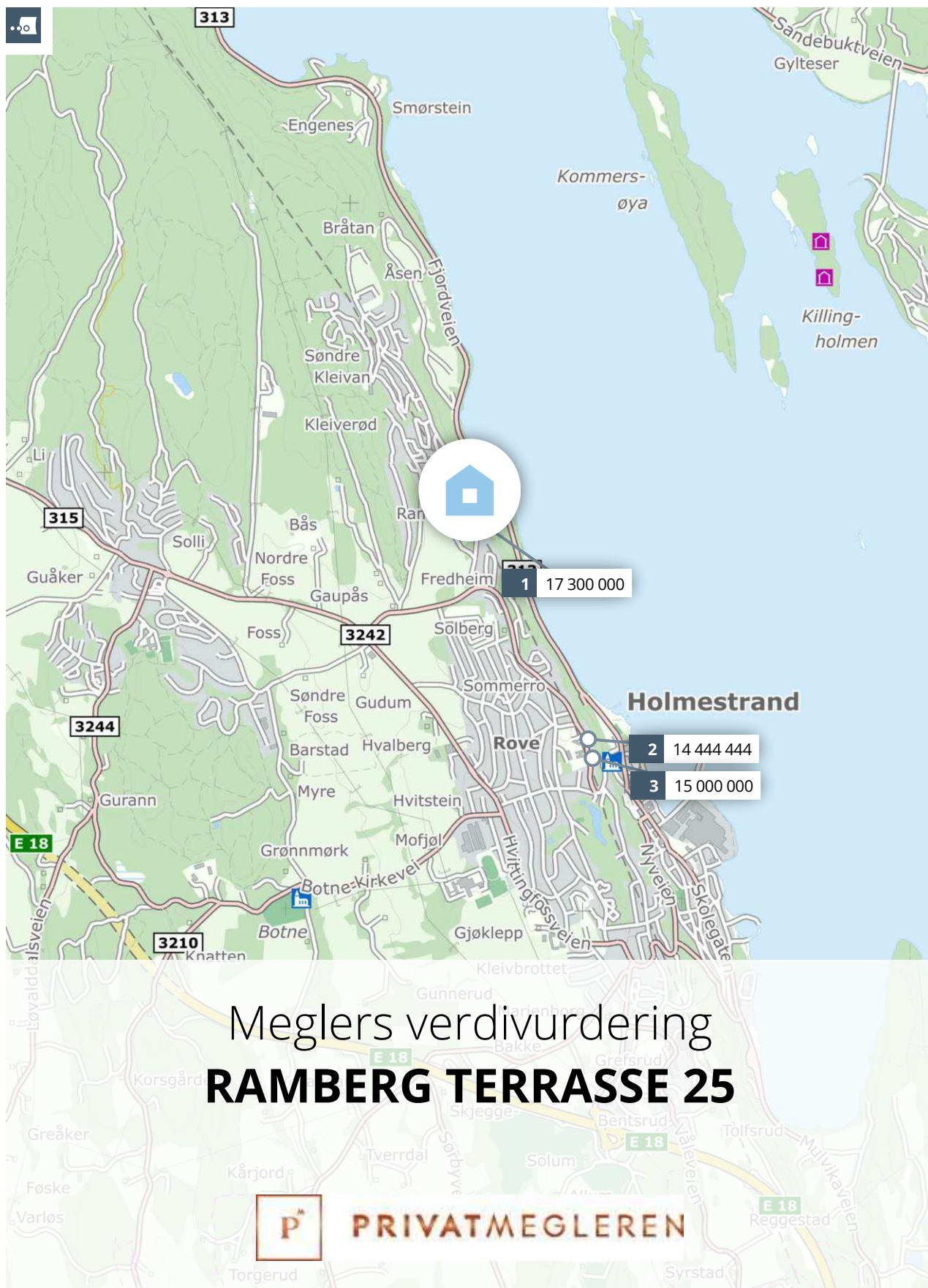
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tine Ramberg	2ccbd1564d6b251f871d7aaf e07fbe0474ec0e9d	09.04.2025 10:52:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 234250017

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



Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsattelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigurd Sørdal.





Ramberg terrasse 25, 3086 HOLMESTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
2016

GNR 78 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903
HOLMESTRAND GRUNNKRETS Kleiverud

Verdivurdert til

16 900 000

-	16 900 000	86 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	196 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						1 101 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-
Parkering	Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Olav Duuns vei 24 261 m² 1970 2 353 m² 5 sov	04.03.2025	18 000 000	17 300 000	0	17 300 000	66 284
2 Roveveien 26 321 m² 2005 1 057 m² 5 sov	10.11.2020	16 500 000	14 444 444	0	14 444 444	44 998
3 Roveveien 20 140 m² 2020 2. etg 3 sov	07.08.2024	13 900 000	15 000 000	0	15 000 000	107 143

Velkommen til Ramberg terrasse 25, en påkostet og særdeles flott enebolig med alt på en flate. Det lekre familiehjemmet holder en høy standard fra 2016, med vannbåren gulvvarme, generøs takhøyde og integrerte høyttalere. Området er stille og rolig, i gangavstand til skole, barnehage og turveier i marka. Et magisk uteareal innbyr til hygge, med sol fra morgen til kveld og fantastisk utsikt over Oslofjorden. Usjenerte uteplasser inkluderer basseng og takterrasse.

Stuen er stor med peisovn og panoramavinduer, der et moderne kjøkken har mye oppbevaring, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Det er to flislagte bad, og boligen har tre soverom, et allrom, et vaskerom og et gjestetoalett. To av soverommene har walk-in closet. Parkeringen er god, i en dobbelgarasje og på en stor gårdsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

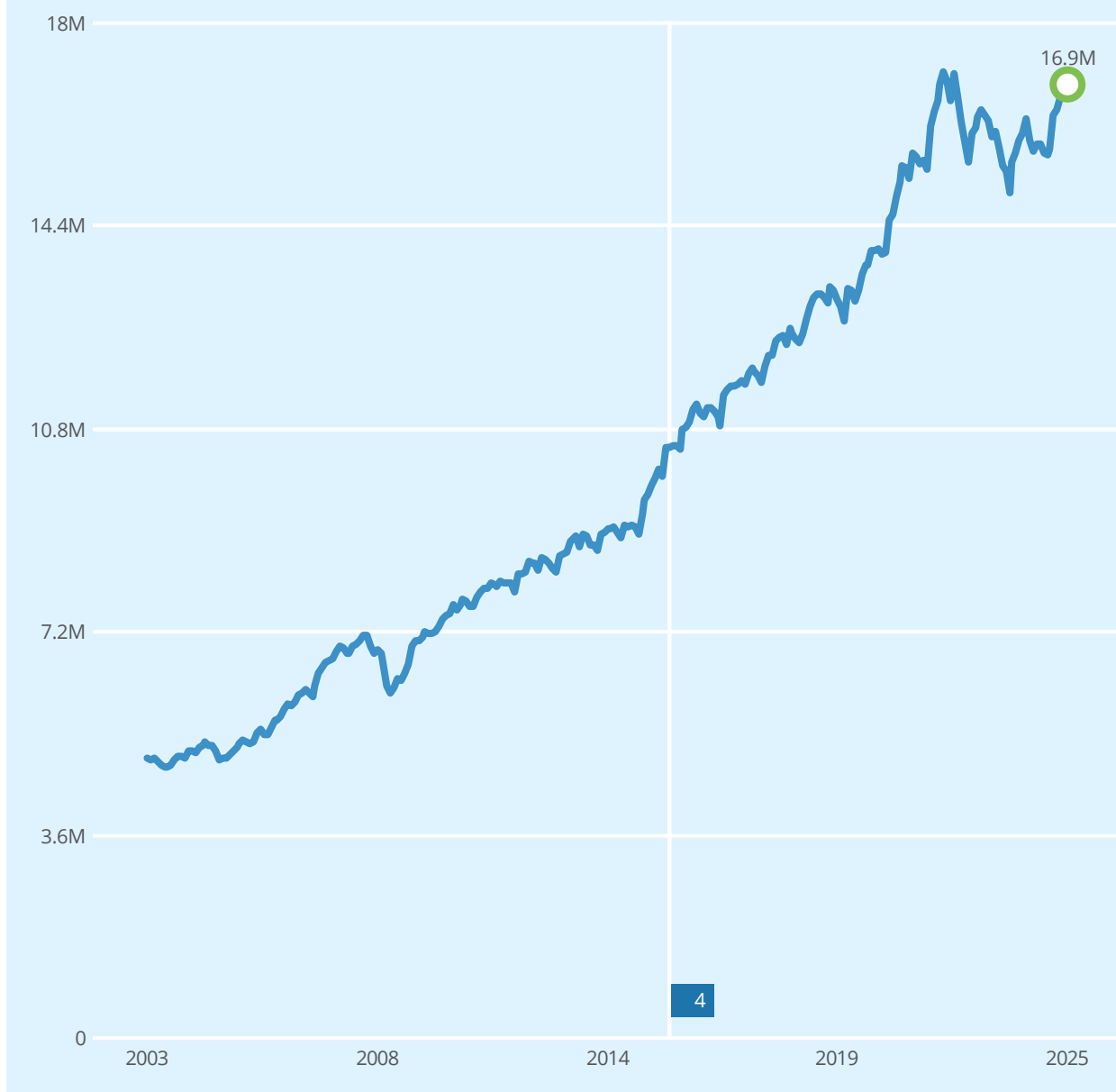
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Enebolig

2

Garasje, anneks

3

Enebolig

4

Garasje, anneks



Ingen historiske omsetninger registrert



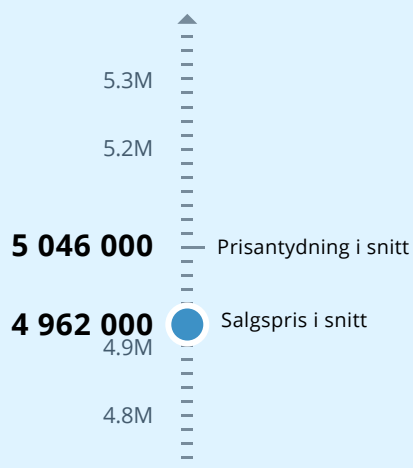
Eneboliger til salgs i 3086 HOLMESTRAND nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

53
dager

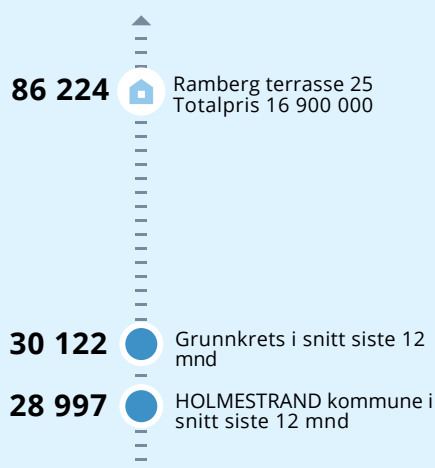
Eneboliger solgt i 3086 HOLMESTRAND siste 12 mnd

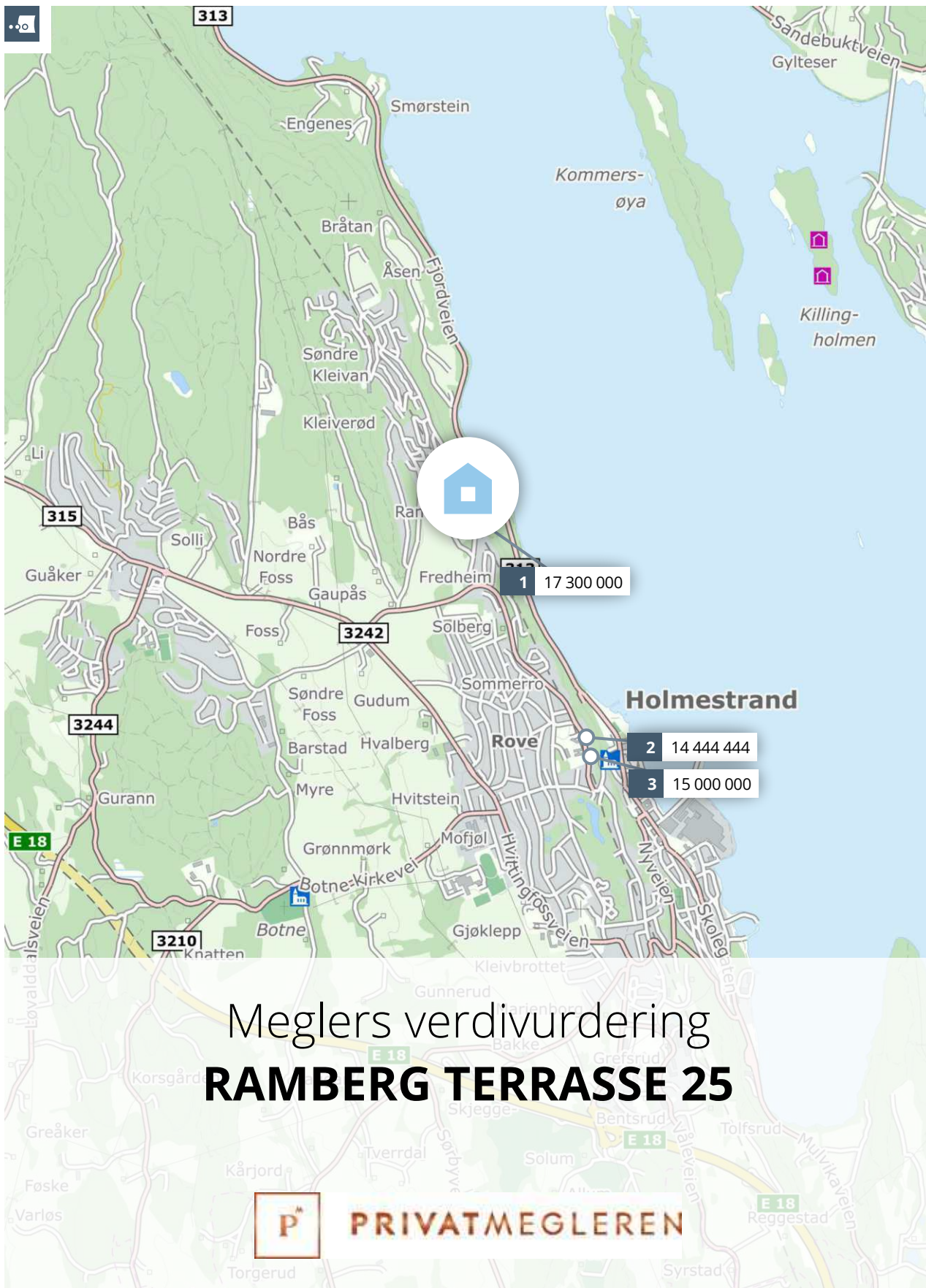


Solgt i snitt i løpet av

134
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 13.06.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Sigurd Sørda.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ramberg terrasse 25, 3086 HOLMESTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
2016

GNR 78 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903
HOLMESTRAND GRUNNKRETS Kleiverud

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	81 122
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	196 m²	44 m²	- m²	137 m²	- m²	- m²
Tomt						1 101 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Olav Duuns vei 24 261 m² 1970 2 353 m² 5 sov	04.03.2025	18 000 000	17 300 000	0	17 300 000	66 284
2 Roveveien 26 321 m² 2005 1 057 m² 5 sov	10.11.2020	16 500 000	14 444 444	0	14 444 444	44 998
3 Roveveien 20 140 m² 2020 2. etg 3 sov	07.08.2024	13 900 000	15 000 000	0	15 000 000	107 143

Velkommen til Ramberg terrasse 25, en påkostet og særdeles flott enebolig med alt på en flate. Det lekre familiehjemmet holder en høy standard fra 2016, med vannbåren gulvvarme, generøs takhøyde og integrerte høyttalere. Området er stille og rolig, i gangavstand til skole, barnehage og turveier i marka. Et magisk uteareal innbyr til hygge, med sol fra morgen til kveld og fantastisk utsikt over Oslofjorden. Usjenerte uteplasser inkluderer basseng og takterrasse.

Stuen er stor med peisovn og panoramavinduer, der et moderne kjøkken har mye oppbevaring, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Det er to flislagte bad, og boligen har tre soverom, et allrom, et vaskerom og et gjestetoalett. To av soverommene har walk-in closet. Parkeringen er god, i en dobbelgarasje og på en stor gårdsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

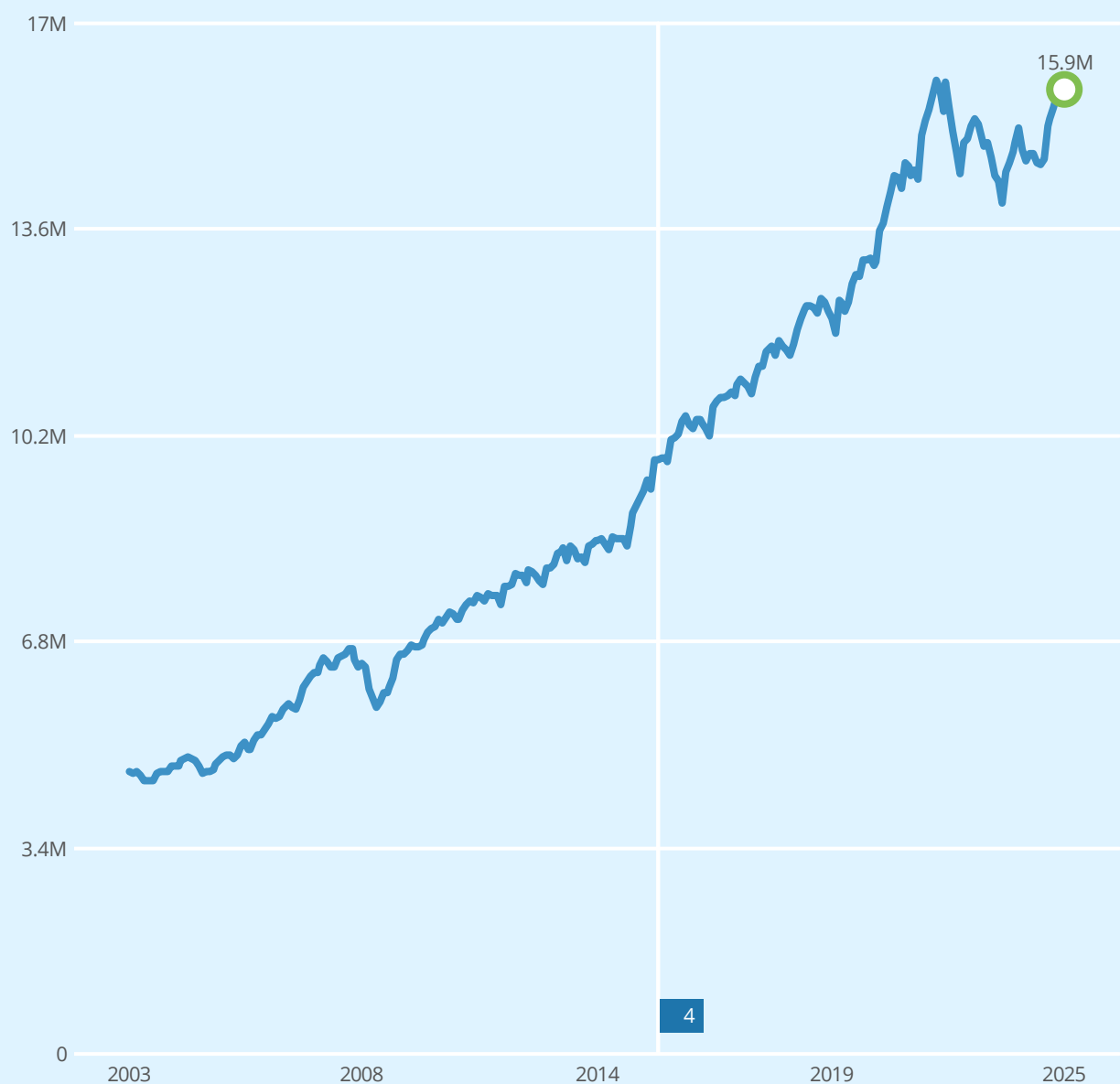
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

Enebolig

2

Garasje, anneks

3

Enebolig

4

Garasje, anneks



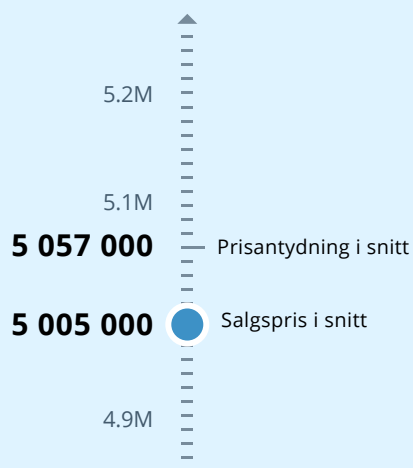
Ingen historiske omsetninger registrert



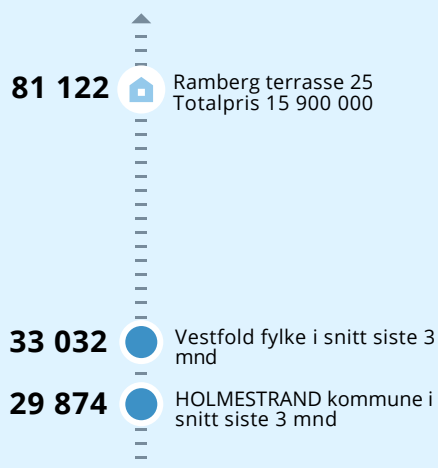
Eneboliger til salgs i HOLMESTRAND kommune nå

Annonnene har i
snitt ligget ute i**60**
dager

Eneboliger solgt i HOLMESTRAND kommune siste 3 mnd

Solgt i snitt
i løpet av**75**
dager

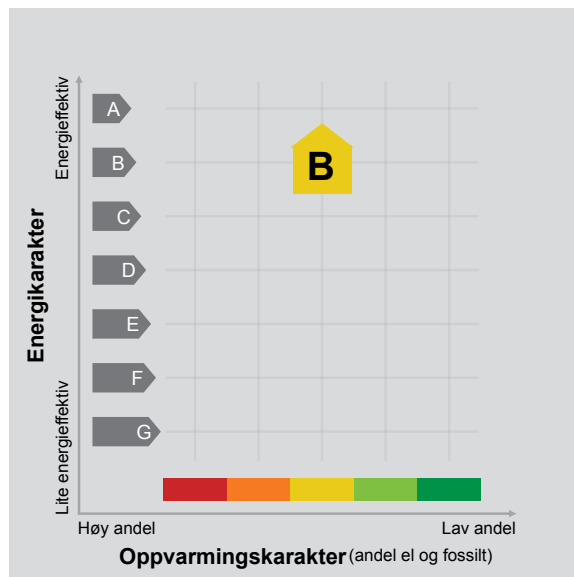
for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST



Adresse	Ramberg terrasse 25
Postnummer	3086
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300517260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118529
Dato	12.05.2025



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

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

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

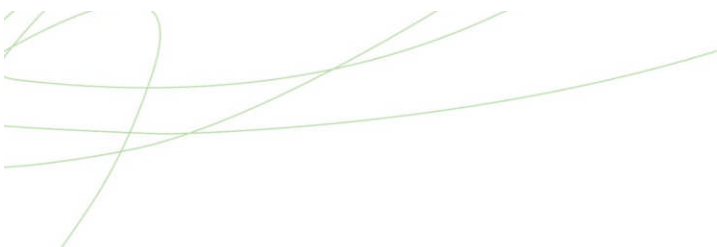
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 25 398 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 myggspirall/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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

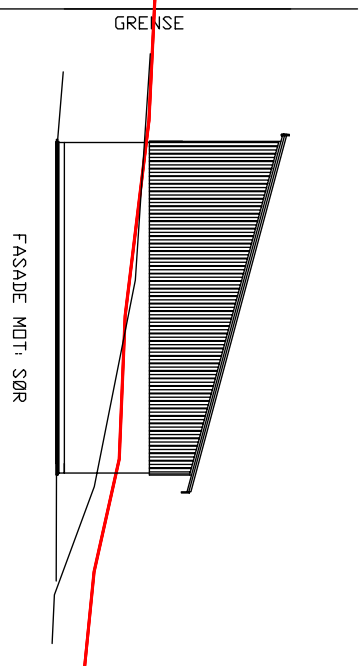
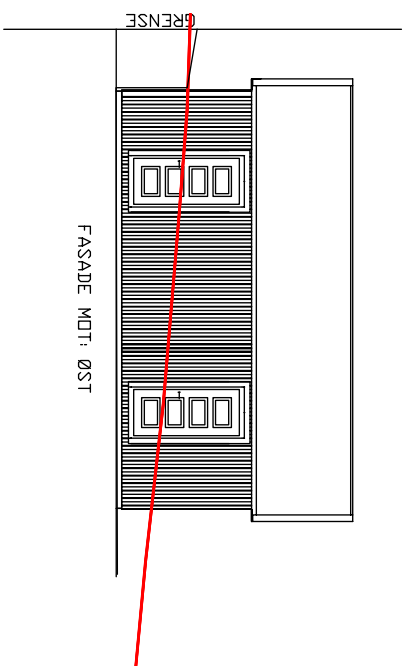
Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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.

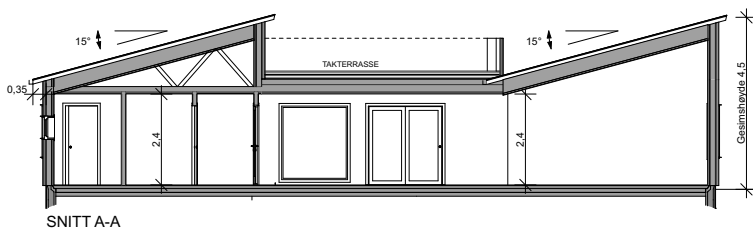
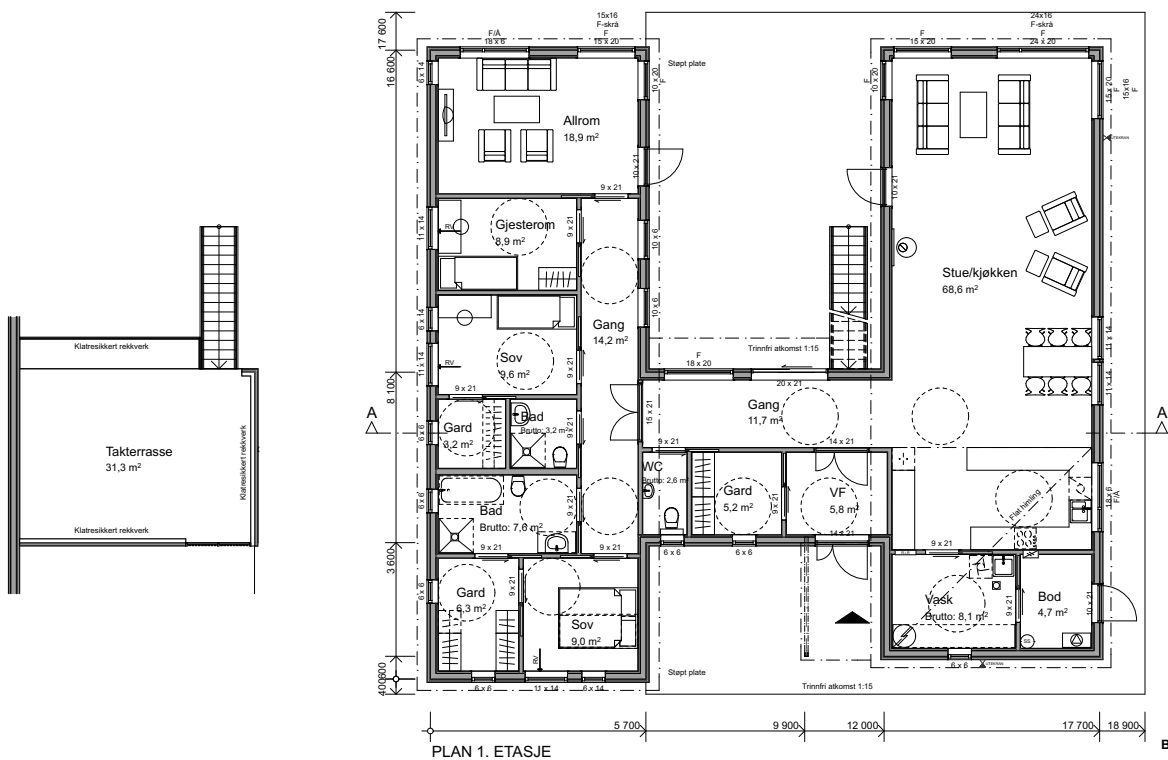
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



TITTELHÖVER				TINE RAMBERG & GEIR PALMESEN	
BYGGEDRESSE				RAMBERG TERRASSE 25 / 3086 HOLMESTRAND G/B NR 78 / 149 HOLMESTRAND KOMMUNE	
MÅL: 1100	TYPE	GRASJE		Tegning:	Blad
Utgiv	Sign	BLINK-HUS	Dato 2006-2015		
© Tegningen er beskyttet ikt lov om opphavsrett.				16211	1



BYA	228,3 m²
Bygningens BRA	
PLAN 1.ETJ	195,2 m²
OVERBYGD UTEAREAL	5,4 m²

Anmeldelsestegning

BLINK HUS

Arkivnr. 10

Byggherre:

Tine Ramberg og Geir Palmesen

Byggadresse:

Ramberg Terrasse 25, 3086 Holmestrand
G.nr. 78 B.nr.149 , Holmestrand kommune

Type bygg:

Enebolig

Mål:

1:100

Dato:

30.06.15

Utg.pkt: Servik

Sign. #/

Prosjekt nr:

16210

Tegn. nr.:

A20-01

Plan 1. Etasje + Snitt



BLINK HUS

Tønsberg AS

Burotveien 2, 3118 Tønsberg

Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10



HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Blink-Hus Tønsberg AS
Burotveien 2
3118 TØNSBERG

Saksbehandler: Rune Nilssen
tlf.dir.: 33 06 41 08
Arkiv: GBNR - 78/149, K2 - L45
Deres ref.: **Vår ref.:** 16/2851-2 / 16/9531

Dato: 15.06.2016

Gbnr 78/149 - Ramberg terrasse 25 - Holmestrand - ferdigattest
Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltakshaver: Tine Maria Ramberg og Geir Palmesen,
Kremlegrenda 68, 1352 Kolsås
Ansvarlig søker: Blink – Hus Tønsberg A/S, Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Godkjent sak: Sak 120/15 datert 08.09.2015.
Gjennomføringsplan: Datert 10.06.2016.
Type tiltak: Enebolig og garasje

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 120/15.

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende Ingeniørservice A/S.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Tjenestekoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur



Skatteetaten

Dato
11.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 78 Bnr 149 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ramberg terrasse 25, 3086 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 714 308
Som sekundærbolig:	kr 6 857 233

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Skjema Melding om montering av nytt ildsted sendt inn den 12.05.2025 10:16:47

Alle ildsteder skal meldes inn - uavhengig av brenseltype. Når nytt ildsted er montert skal dette meldes til brannvesenet. Straks du har sendt inn skjemaet kan du benytte ildstedet.

Eiers navn

Tine Maria Ramberg

Eiendomsadresse

Ramberg terrasse 25

3086

Holmestrand

Gårdsnummer/ Bruksnummer/ Seksjonsnummer

78/149/0

Bruksenhetsnummer (gjelder for leiligheter)

Telefon

47978100

E-postadresse

timara@online.no

Ildstedet ble montert av (Firma/Navn)

Vestfold Peis og Pipe AS

Dato for montering av ildsted

01.06.2016

Erstatter det nye ildstedet et tidligere ildsted?

Nei

Finnes det flere ildsteder på samme pipeløp?

Nei

Navn på nytt ildsted

Nordpeis

Modell på nytt ildsted

Duo 1

Navn på ildsted som erstattes

Modell av ildsted som erstattes

Hvor er nytt ildsted montert i boligen?*

Stue

Etasje for montering av ildsted?*

1. etasje

Brenseltype

Ved

Skorsteinstype

Stål

Skorsteins modell

X

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS		Dato:
	04.04.2025		
	Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg		
	Telefon: 930 04 797		
		E-post: feier@vibr.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	78	Bnr:	149	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ramberg terrasse 25, 3086 HOLMESTRAND						

I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Vi har ikke mottatt melding om dette og er derfor ikke innom denne adressen på hverken feiing eller tilsyn.

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:0
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulett tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

 Holmestrand kommune Samfunn, teknikk og miljø	Telefon: 33059500 E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no
---	---

08.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	78/149/0/0
Adresse:	Ramberg Terrasse 25, 3086 Holmestrand
Vann:	Kr. 8.890,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 11.243,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 5.813,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiling:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 11.399,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Renovasjon inkluderer tillegg for økt volum restavfall og leie av beholder til plastavfall.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Holmestrand kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	78	149	0	0	Grunneiendom		Ja	1100,5	1100,4	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
30.06.2000	Nei	Nei	Nei			Nord: 6597166.72 Øst: 573231.8 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			78/149	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			78/149	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			78/149	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	03.10.2011	05.10.2011	10/547	Avgiver	78/149	-3.9
					78/150	0
				Mottaker	78/2	3.8
					78/148	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	22.08.2011	31.08.2011	10/547	Mottaker	78/2	0.1
					78/151	0
					78/149	0
				Mottaker	78/150	0.6
Oppmålingsforretning/grensejustering	22.08.2011	31.08.2011	10/547		78/147	0
				Avgiver	78/148	-1.2
					78/149	0
				Mottaker	78/2	1.4
Kart- og delingsforretning	30.06.2000			Mottaker	78/149	1100.4
				Avgiver	78/2	-1100.4

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300517260	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	195.2	0	195.2
300517262	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	42.5	42.5

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ramberg terrasse	25			Nord: 6597167 Øst: 573232 System: EPSG:25832		Grunnkrets 208-Kleiverud Kirkesokn 4-Botne Postnummerområde 3086-HOLMESTRAND Tettsted 2501-Holmestrand Stemmekrets 3-Botne/Gjøklep SKOLEKRETS 3-Kleiverud

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 63/2000

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1100,5	Nord: 6597166,7201425 Øst: 573231,79999558 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt

seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	78	149	0	0	Ramberg terrasse 25, 3086 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1087.7m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	318.29m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 3051	Ramberg Nord (22.6.1999)	Boliger	1084.21m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



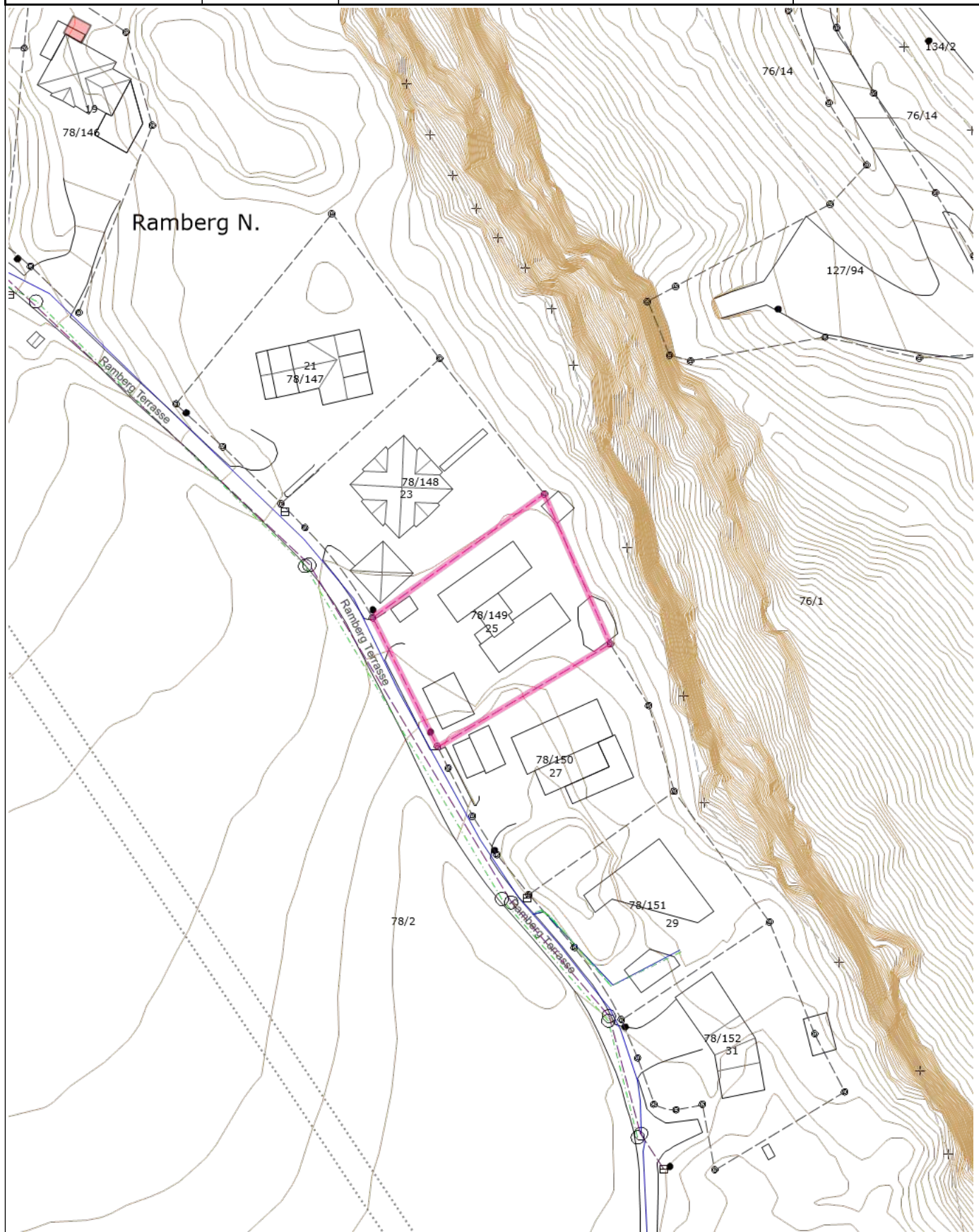
Holmestrand
kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramberg terrasse 25 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kum - annen eier		Sluk		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Midtlinje bane i tunnel		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve



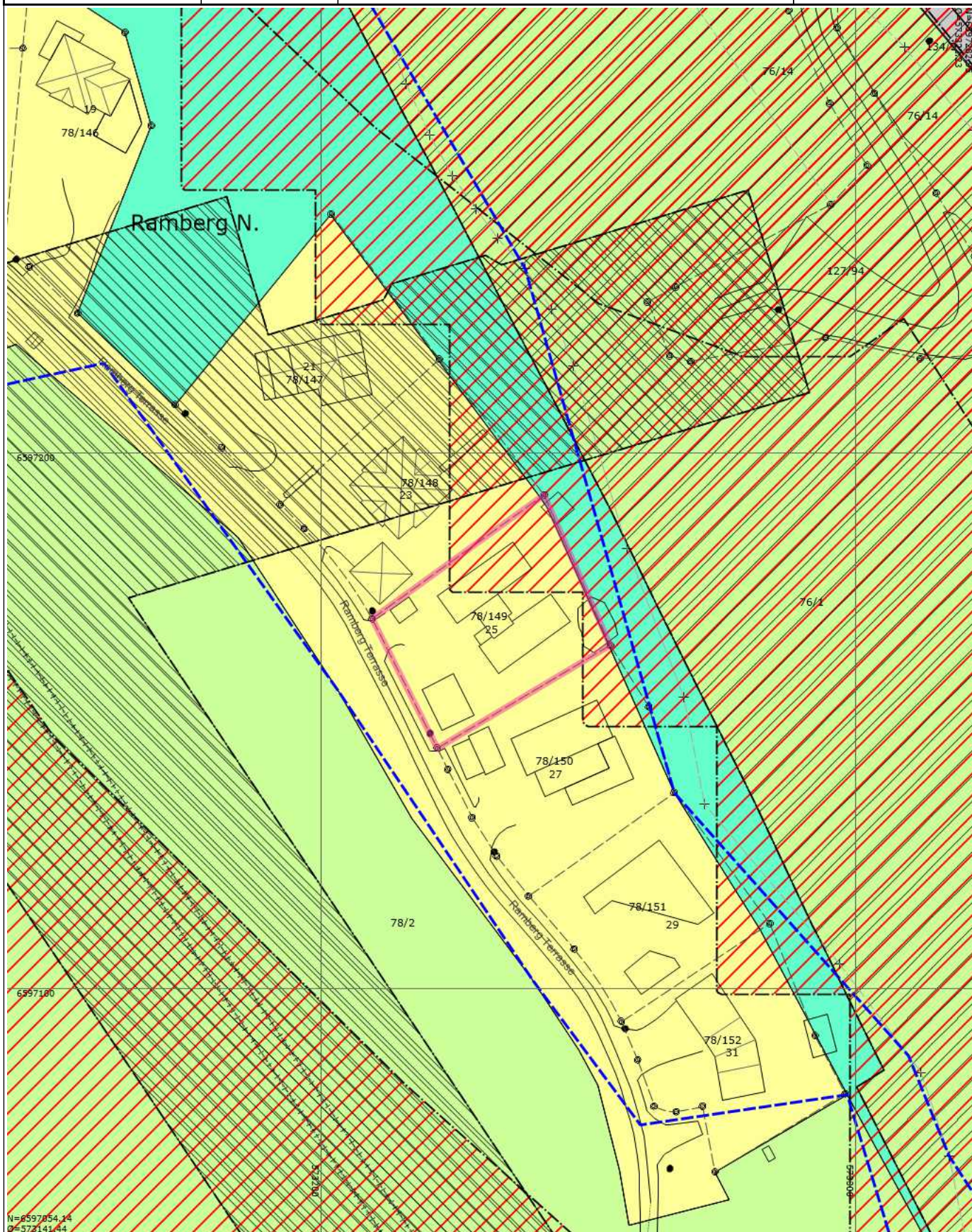
Holmestrand
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramberg terrasse 25 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	▪	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane i tunnel		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Jernbane - Tunnel - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner		Hensyn friluftsliv		Hensyn landskap
	Ras- og skredfare		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		



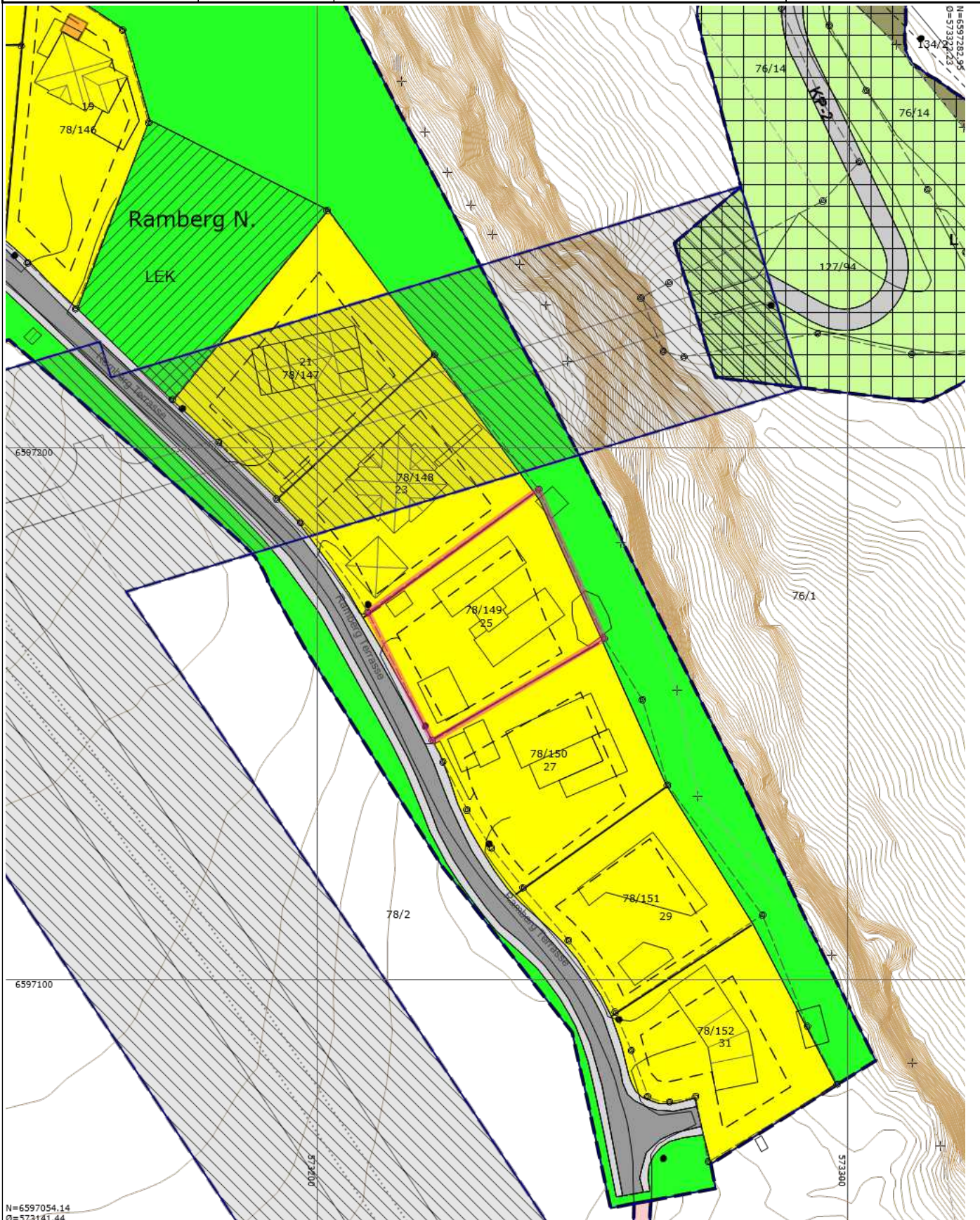
Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramberg terrasse 25 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:	Ramberg Nord			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Midtlinje bane i tunnel		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Andre sikringssoner
	RpGrense		RpFormålgrense		Trase for jernbane
	Annen banegrunn - tekniske anlegg		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Frisiktlinje		Boligområde
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Offentlig friområde
	Felles lekeareal		Båndlegging for regulering etter pbl.		Andre sikringssoner
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Landbruksformål		Høydekurve		



Holmestrand
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramberg terrasse 25 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:				

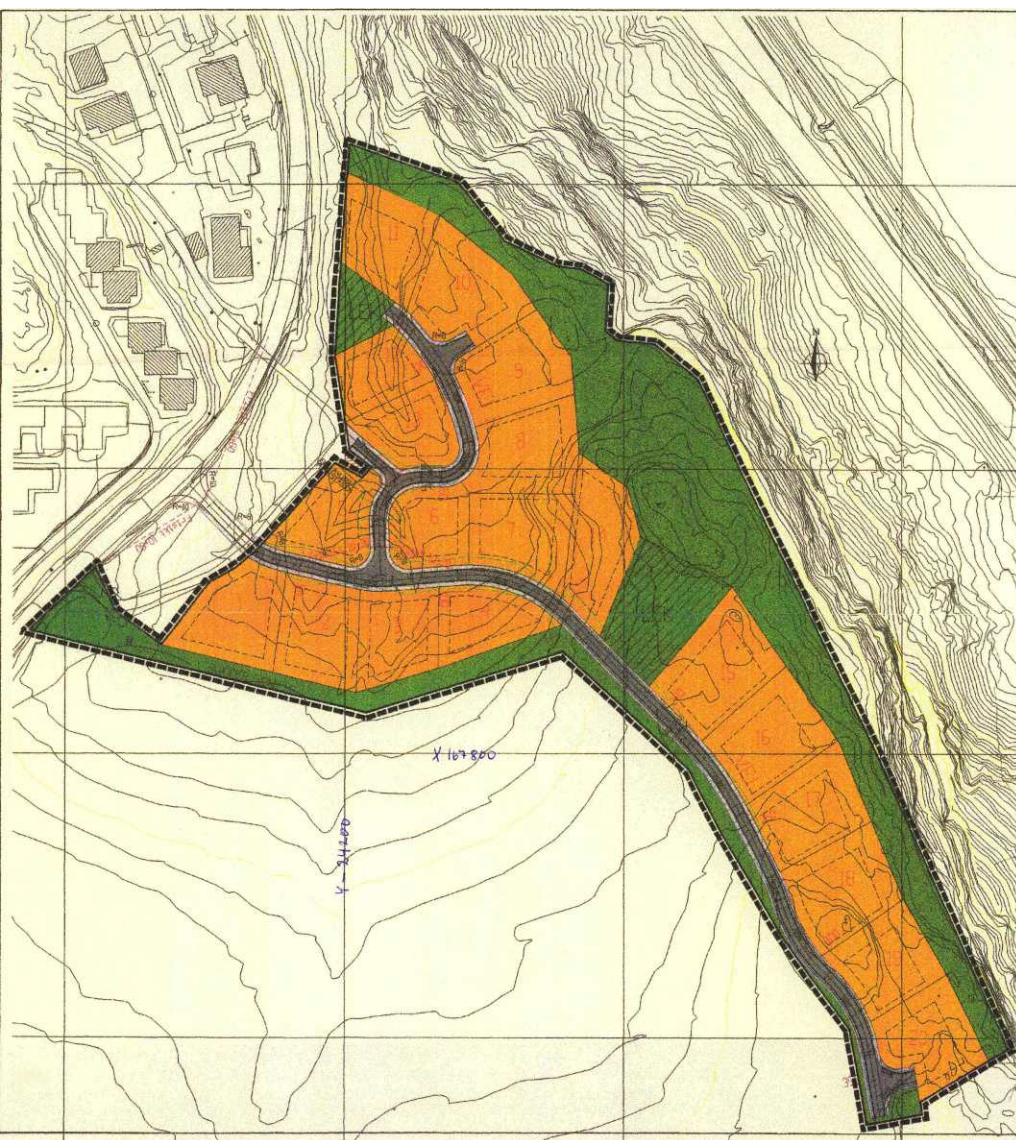


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Sluk		Kumlokk		Matrikelnummer
A Bygg og anlegg		• Gatelys (belysningspunkt)		● Mast
 Bygningslinje		 Bygningsavgrensning tiltak		 Grunnmur
 Mønelinje		 Takkant		 Taksprang
 Trapp inntill bygg		 Veranda		 Godkjente byggetiltak
 Udefinerte bygg		 Bolig		 Garasje og uthus
 Annet gjerde		 Loddrett mur		 Midtlinje bane i tunnel
 Annet vegareal avgrensning		 Vegdekkekant		 Svømmebasseng
 Nøyaktig grensepunkt		 Anslått grensepunkt		 Teiggrense
Husnummer		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .		 Veg		 Høydekurve
 Bebyggd område		 Dyrka mark		 Skog
 Annet				



Ark. 1312 1.000 Ark. 1312 Arkitektfirmaet A/S Tolluvtgt. 46, 3044 Drammen TF: 32 83 10 95 Faks: 32 89 41 05		HOLMESTRAND KOMMUNE	
BL. §25 REGULERINGSMÅL 1. BYGGEOMRÅDER B BOLLER 3. ETG. PEG FORRETNINGSKONTORER O GANSEHJULBOD A OFFENTLIGE BYGNINGER A ALMENNYTTIG FORMÅL B BOKSNIFFRUGN		7. FELLESONRÅDER (PRIVAT) LERPLASS FELLES 8. FORNYELESOMRÅDER	
2. LANDBRUKSOMRÅDER J JORDBRUK / BODBRUK		STREKSYMBOLER M.V. PLANENS BEGRENSNING GRENSE FOR BEBYGGELSE EIENDOMSGRENSSE EKISTERENDE BIEBYGGELSE GRENSE FOR REG. FORMÅL PRISIKTLINJE SENTERLINJE VEI	
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG) K KJØREVEI / PARKERING G GATE OG SYKKELVEI / PORTAL T ANNET TRAFIKKFORMÅL		6. FAREOMRÅDER F FARE 6. SPESIALOMRÅDER	
4. FRILANDSOMRÅDER (OFFENTLIG) V VEGETASJONSBELTE		MALESTOKK 1:1000 	
REGULERINGSPÅN RAMBERG NORD, HOLMESTRAND HOLMESTRAND KOMMUNE			
SAKSBEHANDLING I.F.L. BYGNINGSLOVEN VARSSELING OM FAREOMRÅDE VEDTATT I BYGNINGSRÅDET UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN VEDTATT I BYSTYRET		DATO 04.12.98 22.6.1999 25.1.2000	
DATO SAKSBEH. S.A.N.R.		REVISJONER Fløyting av vei og justering av tomtser DATO 25.1.2000 SIGN. W.Kjølha	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RAMBERG NORD, HOLMESTRAND KOMMUNE.

Gnr. 78 Bnr. 2

Reguleringsplankart datert: 04.12.98

Dato for innsendelse: 09.03.99

Rev.: 08.01.02

Dato for kommunestyrets vedtak:

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder:	-	Boliger
Trafikkområder:	-	Veger
	-	Gang- og sykkelveg
Frilandsområder:	-	Vegetasjonsbelter
Fellesområder:	-	Felles nærlekeplass
	-	Felles kvartalslekeplass

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1** Regulerte fellesområder skal være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk. Opparbeidelsen er utbyggers ansvar. Det vil være opp til brukerne å sørge for nødvendig vedlikehold og snørydding.

3.2 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte byggeområdet skal være fra Kleivanveien vest for reguleringsområdet.

3.3 Tomtestørrelse, utforming, bebyggelsestyper, etasjer, byggehøyder, tak.

Området skal bebygges med frittliggende eneboliger.

Ved utbygging av området skal det vektlegges:

Gode arkitektoniske helhetsløsninger med hensyn til bebyggelsesplaner, god utnyttelse og disponering av den enkelte tomt, det enkelte hus, garasje, oppholdsarealer, vegetasjon, sol og utsikt. Bebyggelsen skal være av oppsluttende karakter. Ingen eneboligtomt skal være mindre enn 800m². Området skal bebygges i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5m.

Bygningene skal ha saltak og/eller skråtak med takvinkel fra 30 til 42 grader.

På tak/loft kan det bygges arker (oppbygg med saltak) på maks 1/3 av totalt takareal og formalt tilpasset bygningen.

3.4 Parkering, garasjer

3.5

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt.

Parkering skal dimensjoneres etter følgende normer:

Enebolig u/hybel: garasje m/2 biler 1 p-pl.

Enebolig m/hybel: garasje m/2 biler 2 p-pl.

Garasjer

Garasje oppført som del av bolighus kan plasseres inntil 2,0m fra nabogrense. Slik garasje skal ha brannskillevegg (R30).

Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje på maks 50m². Garasjer skal i sin utforming tilpasses bolighuset arkitektoniske karakter, materialvalg, farge m.m. Garasjer tillates ikke utbygd med gesimshøyde større enn 2,5m med takvinkel tilpasset boligen.

Plassering av frittliggende garasje skal vises på bebyggelsesplan og situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje med adkomst direkte fra adkomstveg skal ligge minimum 4,5m fra tomtegrensen. Garasje med utkjøring parallellt med adkomstveg, kan plasseres inntil 2m fra tomtegrense.

3.6 Landskap og vegetasjon

Før byggetillatelse gis må det utarbeides bebyggelsesplan i samsvar med retningslinjer og krav som er gitt i reguleringsplan med bestemmelser.

Eksisterende trær og tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art skal være innmålt og vist på kartet. Planforslaget skal også vise hvilke trær som skal beholdes samt planlagt ny vegetasjon. Der hensyn til landskap og/eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen. Ingen eiendom må

være beplantet med vegetasjon som etter skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel og vedlikehold.

Terrensiluett mot øst ønskes i størst mulig grad beholdt.

3.7 Gjerder

Gjerder skal settes opp mot nord/øst mot stup tilpasset terreng. Nøyaktig utstrekning av gjerdet mot fellesarealer fastlegges i utbygningsavtale mellom kommune og utbyggeren. Gjerdet må ha et nøytralt enhetlig utseende med høyde på minimum 1,2m.

Avgrensing i ytterkant av tomtene skal bekostes av beboerne.

Utbygger bekoster gjerdet på utsiden av utsiktspunktet øst for lekeplassen.

Gjerdet skal vedlikeholdes av beboerne.

3.8 Renovasjon

Det skal på situasjonsplan avsettes plass for avfallsbeholdere.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

Tomteareal

Netto tomteareal er ca. 19,8 mål.

Netto tomteareal er areal regulert til boligformål.

Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal, BYA beregnes som forholdet mellom boligens grunnflate og netto tomt.

Tomteutnyttelse for enebolig maks 25%.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

Hovedadkomsten er vist på reguleringsplanen.

Eksisterende gang/sykkelveg som ender ved pumpehus i vest for reguleringsområdet forlenges og knyttes sammen med adkomstveg.

Dermed er det mulighet for senere å regulere en gang/sykkelveg-forbindelse fram til Olav Duunsvei.

§ 6 FRIOMRÅDER

Områdene regulert til vegetasjonsbelte skal bevare karakteristiske landskapsdrag/elementer. Områdene kan benyttes til sport, lek.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel, parkering.

Felles avkjørsel er felles for alle boliger.

Inn- og utkjørsel fra tomtene samt avkjørsel fra hovedadkomst skal være oversiktlig og trafikksikker.

Parkering i kjøreveger er ikke tillatt.

7.2 Felles lekeplass

Ved oppføring av eneboliger skal det opparbeides felles lekeplass.

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, og trafikkfare.

Alle boliger skal innen en gangavstand på 50m ha en nærlekeplass på minimum 50m² med sand, benk og noe fast dekke.

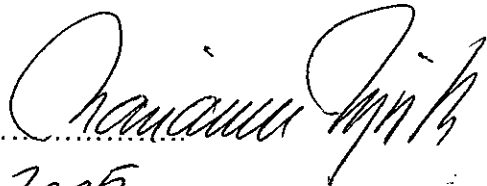
Det skal også avsettes areal til en kvartalslekeplass på minimum ca 1500m², gangavstanden fra alle boliger skal her ikke være mer enn 150m.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal nærleke- og kvartalslekeplass som boligen tilhører være opparbeidet.

Utbyggeren har ansvar for opparbeidelse av felles lekeområder. Brukerne har ansvar for skjøtsel av sine respektive fellesområder.

I medhold av §27-2 i plan- og bygningsloven av 13. juni 1998, har Holmestrand bystyre i møte ^{22/6-99} godkjent ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Holmestrand kommune, teknisk etat.....



10.04.2005

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING

 Holmestrand kommune STM Forvaltning og Prosjekt	Telefon: 33059500 E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no
--	--

02.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 78/149 Adresse: Ramberg Terrasse 25, 3086 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	☒	☐	
Avløp	☒	☐	
Tilknyttet vei/adkomst	☐	☒	
Vannmåler:			Nei.

FORBEHOLD VED UTOFFER AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

Ramberg terrasse 25

Nabolaget Kleiverud - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleiverud skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
158 elever, 6 klasser	1.4 km	
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
424 elever, 35 klasser	3.8 km	
Holmestrand videregående skole	7 min	🚗
350 elever	4.2 km	
Re videregående skole	25 min	🚗
600 elever	21.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kleiverud	5 min	🚶
Linje 45, 47	0.4 km	
🚶 Holmestrand stasjon	6 min	🚗
Linje RE11, RX11	3.4 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	38 min	🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min	🚗

BARNEHAGER

Gaupås barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
36 barn	1 km	
Kleiverud barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
87 barn	1.2 km	
Preg barnehager Fredly (1-5 år)	5 min	🚗
28 barn	3.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen	5 min	🚗
Meny Holmestrand	5 min	🚗



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

VARER/TJENESTER

 Holmestrand Toppen	5 min 
 Apotek 1 Holmestrand	5 min 
 Holmestrand Vinmonopol	12 min 

SPORT

 Kleiverud Skole	19 min 
 Hvitstein Stadion	6 min 
 Sporty24 Holmestrand Express	23 min 
 Sporty24 Holmestrand	7 min 

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

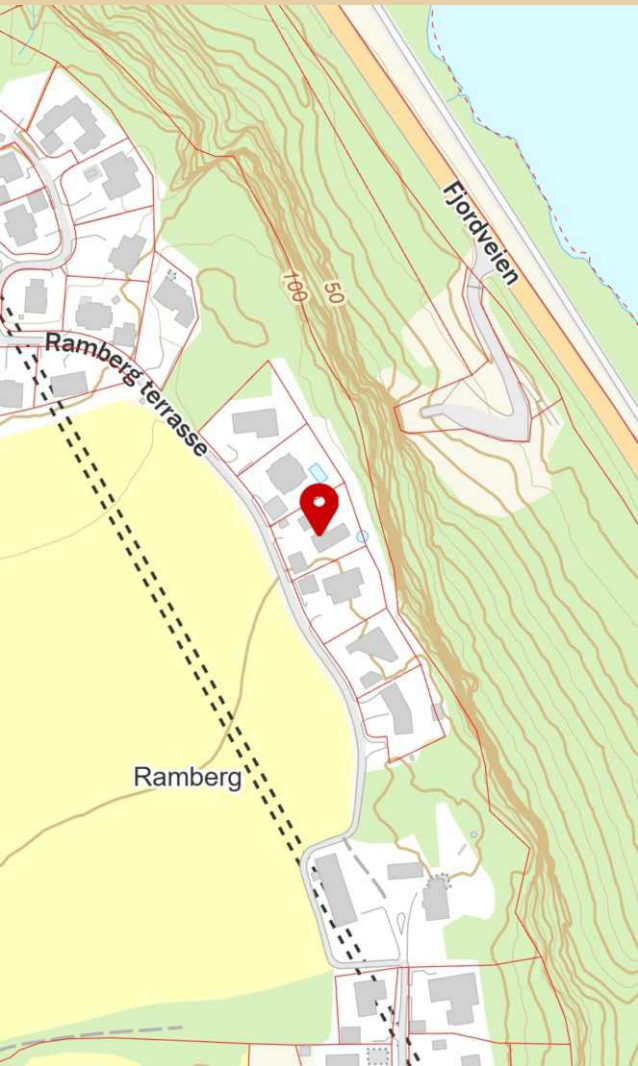
Lite trafikk 91/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ramberg terrasse 25, 3086 Holmestrand
Gnr. 78, Bnr. 149, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:

234250017

Meglerforetak:

PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler:

Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil:

48 08 10 00 / 938 86 171

E-post:

sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-