

Gastholtveien 13

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Gastholtveien 13

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Gastholtveien 13

Prisantydning	2 890 000
Omkostninger	93 240
Totalpris	2 983 240
Bruksareal	193,0 m²
BRA-I	162,0 m²
BRA-E	31,0 m²
TBA	188,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 774 m²
Byggeår	1955

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Gastholtveien 13

Velkommen til denne høytliggende og usjenert beliggende eiendommen innerst i blindvei i Gastholtveien - her bor du med fine solforhold og utsikt over Bergsvannet mot syd!

Boligen er oppgradert i perioden 2013-2015 og har en gjennomgående normal standard.

Kort fortalt:

- Nytt kjøkken i 2013
- Nytt bad i 2014
- Flere nyere vinduer og terrasse
- Ny varmepumpe i 2025
- Svært innbydende og hyggelig hovedetasje med mye lys og flott utsikt!
- 2 soverom i 2.etasje, med mulighet for omgjøring til 3 soverom
- Kjeller med lagringsplass
- Nydelig område!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning.





















Beliggenhet

Eiendommen er beliggende innerst i blindvei mot skog i et hyggelig, veletablert boligfelt. Fra eiendommen er det flotte turområder og badeplass like i nærheten! Gamle Eidsfoss sentrum har restaurerte bygninger og er et sjarmerende sted med et yrende kunst- og kulturliv. Flere årlige begivenheter som konserter, utstillinger og utsalg gir en rekke muligheter for koselige stunder.

Velkommen!

Gastholtveien 13

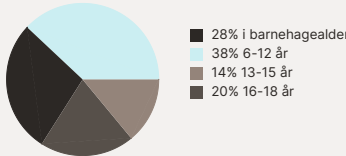
Offentlig transport

Vassbotn Bergsveien Linje 43	4 min 🚶 0.3 km
Sande stasjon Linje RE11	18 min 🚶 17.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min 🚶
Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚶

Skoler

Hof skole (1-10 kl.) 364 elever, 25 klasser	9 min 🚶 8.9 km
Sande videregående skole 500 elever	26 min 🚶 21.6 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	29 min 🚶 25 km

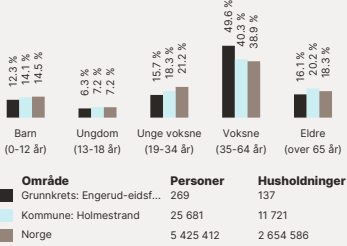
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

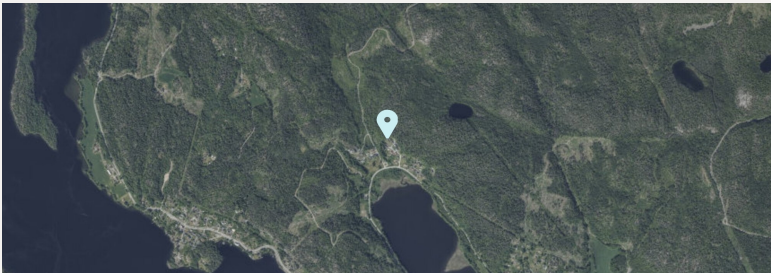
Eidsfoss barnehage (0-4 år) 12 barn	19 min 🚶 1.7 km
Hof barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 🚶 8.8 km
Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 ...) 78 barn	15 min 🚶 13.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Eidsfoss Søndagsåpent	18 min 🚶 1.7 km
Kiwi Hof PostNord	11 min 🚶 10 km

Sport

Vassbotn Balløkke Ballspill	12 min 🚶 1 km
Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 8.5 km
Feelgood	11 min 🚶
Spenset Sande	19 min 🚶





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, toalettrom og vedbod.
2. etasje: Gang, 2 soverom, bad og bod.
Kjeller: Gang og 4 boder/kjellerrom.

Frittliggende garasje.

BRA 193,0 m²

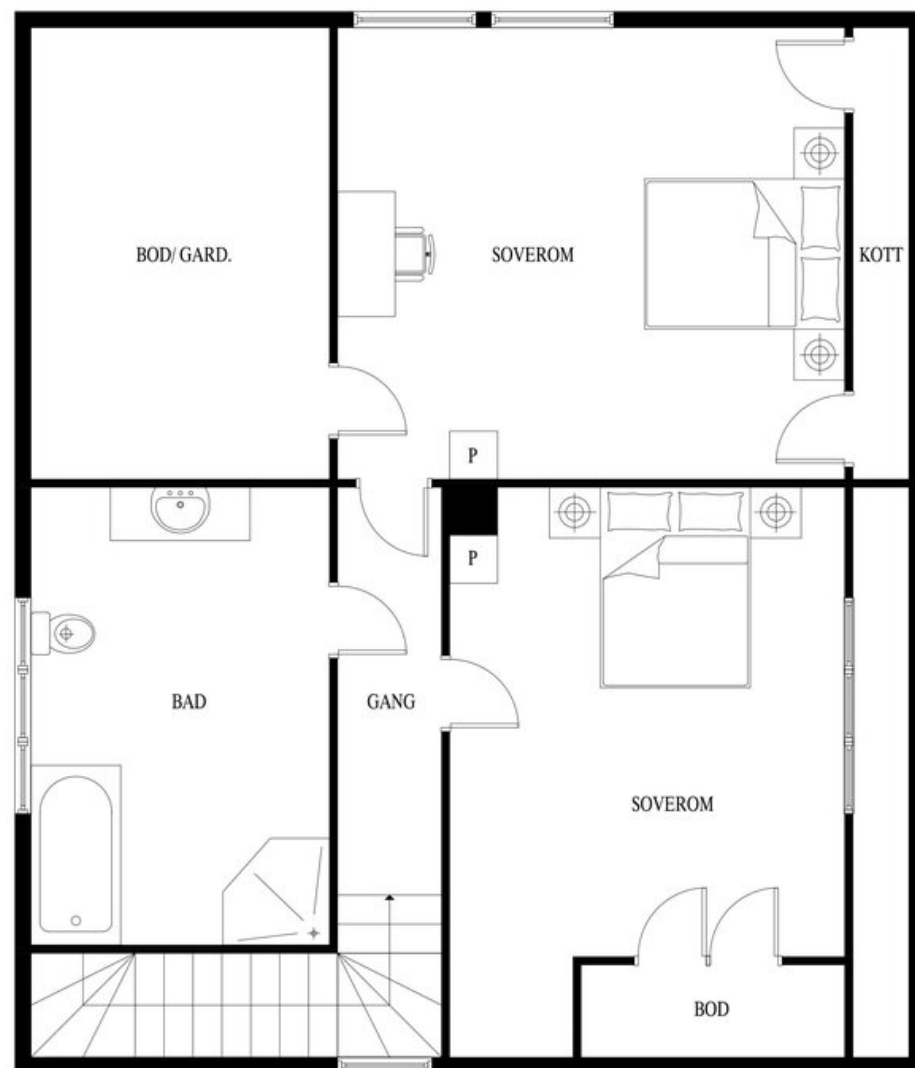
BRA-I 162,0 m²

BRA-E 31,0 m²

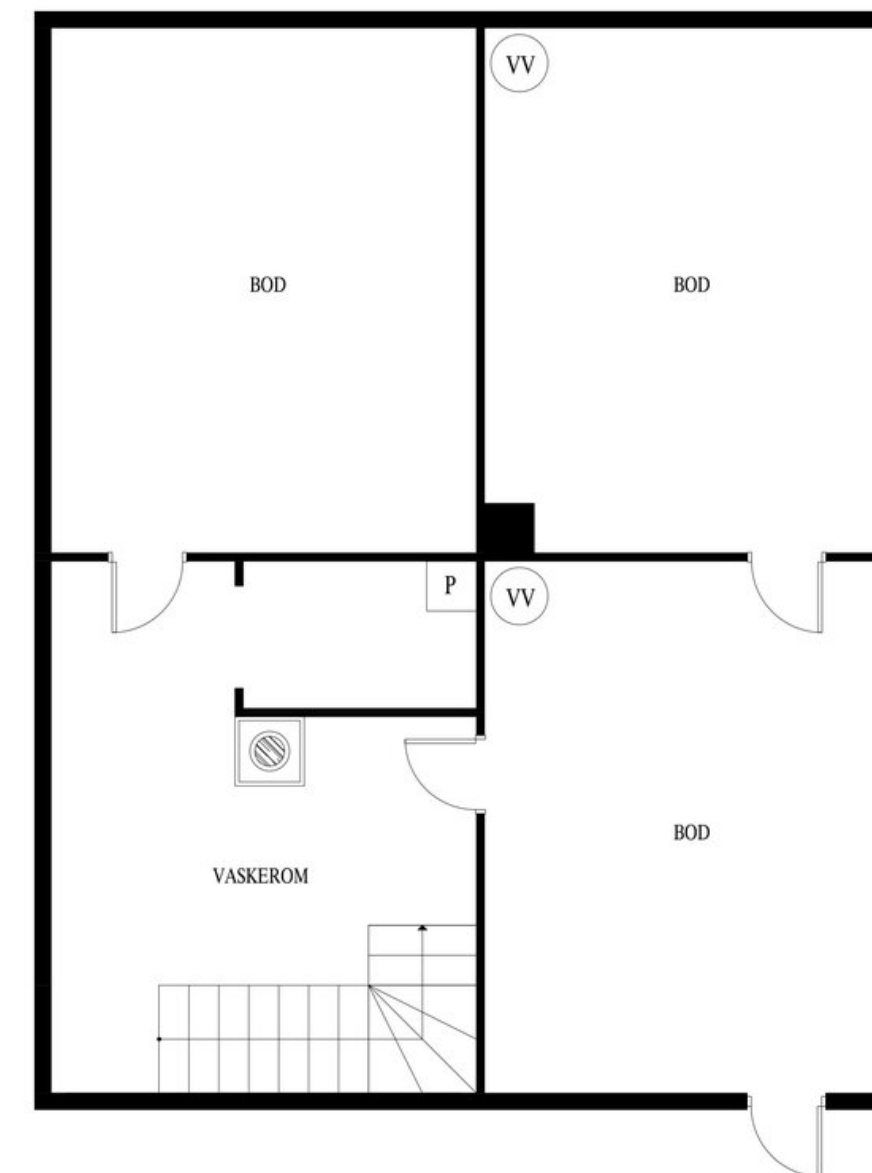
TBA 188,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 193,0 m²

- BRA-i: 162,0 m²
- BRA-e: 31,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 188,0 m²

Enebolig

BRA: 174 m²
BRA-i: 162 m²

1. etasje:
BRA-i: 64 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, gang, stue/kjøkken og toalettrom. BRA-e: 12 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Vedbod.
TBA: 17 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal. GUA: 76 m² er oppgitt som gulvareal.

2. etasje:
BRA-i: 46 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 2 soverom, bad og bod. ALH: 14 m² er oppgitt som ikke målverdig areal. GUA: 60 m² er oppgitt som gulvareal.

Kjeller:
BRA-i: 52 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang og 4 boder/kjellerrom. GUA: 52 m² er oppgitt som gulvareal. Takhøyde i kjeller er ned mot 1,97 m.

Garasje

1. etasje:
BRA: 19 m².

BRA-e: 19 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Auen Takst AS v/Anders Auen avholdt 22.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Frittliggende garasje. For øvrig parkering på egen tomt, både ved garasjen og oppe ved huset.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1955. Sendere noe ombygget men dette er ikke dokumentert. Etter 2013 er enkelte rom slått sammen eller oppgradert. Tak lagt om på 1990 tallet. Kledning i hovedsak fra byggeår. Vinduer og dører med varierende alder. Terrasse også, men varierende

alder på bygningsdeler. Mur mot syd har fuktsikring av plast, ukjent alder. Forekommer behov for vedlikehold og noen utskiftinger på utvendige bygningsdeler. Enkelte vinduer må også byttes. Innvendige overflater hovedsakelig oppgradert etter 2013. Forekommer noe behov for oppgradering på enkelte gulver. Kjøkken fra 2013 med bemerkning på benkeplate. Bad fra 2014. Påpekt avvik på gulv og vegg. I forbindelse med oppgradering av boligen er det gjort arbeider på VVS og EL anlegg. Anbefaler en kontroll av EL anlegget. Varmepumpe montert i 2025. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i tilstandsrapporten. Garasje ikke teknisk vurdert.

Utvendig

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige ved overbygg inngang. Ut fra tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 1990 tallet. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. varierende alder men en del av dette er fra tak omleggingen. Yttervegger av bindingsverk. Kledd med liggende vestlandskledning. Noen av kledningen er byttet ut etter byggeår men ukjent når. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av rupanel. Loft isolert med mineralull. Oppløft på begge sider opplyses å være etablert i 2014. Det er ikke fastmontert loftstige. Passende stige ikke tilgjengelig på befaringen. Vurdering er kun gjort 2. etasje via luke. Vinduer av treverk og pvc. De er med 2 lags glass. Fra 2013 og 2017. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. I kjeller er det vinduer av treverk med enkle glass og varerammer. De er fra byggeår og 1978/80. Ytterdør fra 2013 av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass. Ukjent alder men byttet etter 2013. Eldre finert dør til kjeller. Terrasse

anlagt på stålkonstruksjon oppført på støpte fundamenter. Impregnert bjelkelag og gulvbord. Malt rekkverk. Overbygg av malt treverk, tak tekket med plater av pvc. I tillegg er det trapp med beisa overflate. Ukjent opprinnelig alder på stålkonstruksjoner men terrasse med overbygg er satt opp i 2015. Tilbygget bod oppført på ringmur av betong. Gulv av jord/grusmasser. Vegger av bindingsverk kledd med stående kledningsbord. Sperretak tekket med plater av eternitt. Renner og nedløp av sink. Enkel tredør.

Innvendig
På gulver er det malte/lakkerte heltregulv og vinylbelegg . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater og mdf panel. Det er foretatt en del oppgraderinger eller fornying etter 2013. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. En nyere peisovn. Eldre ved/koksovner for øvrig. Kontroll av stedlig feiervesen i 2025. Avvik lukket ut fra opplysninger fra feiervesen. Gulvet er av betong. Veggene har betong/murkonstruksjoner. Boligen har lakkerte tretrapper. Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

Våtrom
Bad: Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel og panelplater. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder enkel innredning med servant, wc, badekar og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Kjøkken
Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom: Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med våtromsplater og panel i himlingen. Servant og wc. Ventil på yttervegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber, galvanisert stål og med rør i rør system (pvc). Stoppekran i kjeller. Rør i rørsystemet er fra omgjøring av bad og kjøkken. Det er avløpsrør av plast og soil. Deler av dette er byttet ut i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Det er montert varmepumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap hovedsakelig med skrusikringer. 35 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av løsmasser. Til fuksikring på siden mot syd, er det benyttet Platon dremsplate eller tilsvarende, med og uten topplist. Det er også registrer Gydrong asfalt membran. Enkelte nedløp ført i dremsrør. Forøvrig ukjent status på drenering. Murer av betong. Innvendig isolert med tresonittplater som er pusset. Forstøtningsmurer av kreosotstolper og betongblokker. flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast koblet til offentlig avløpssystem. Ukjent alder på rør. Vannledning

av plast koblet opp til privat borehull. Trykktank i kjeller fra 1997. Ingen annen opplysning om alder. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Garasje
Byggeår 2005. Dette har takstmann ut fra tidligere tilstandsrapport. Ikke annen dokumentasjon. Garasje oppført på gulver av betong med oppkant. Vegger av bindingsverk kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltkrummet betongstein. Renner og nedløp av lakkert stål. Leddport av treverk. Bygget er ikke teknisk vurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer - Eldre: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Tilfelle av råte. Enkelte kan ikke åpnes på befaringen. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Forekommer vedlikeholdsbehov på kledning og vindskier. Nedbøyning av takrenne. Er registrert råte i takfot.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Dette gjelder i våte soner på vegg som ikke har godkjent tett sjikt/membran.

Vi gjør oppmerksom på at følgende ikke er undersøkt (TG IU):

- Tomteforhold > Oljetank: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 25 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:
- Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
- Huset er fra 1955. Garasjen ble bygget rundt år 2000. Det ble gjort omfattende oppgraderinger på huset i perioden 2013-2015. Det ble installert ny varmepumpe i huset oktober 2025.

- Utbedringer/påkostninger de senere år: I 2025 installert ny luft-til-luft varmepumpe. I 2015 ny terrasse. I 2014 nytt bad 2. etasje, nytt vinduer på ett av soverommene 2. etasje og heving av tak på begge sider av huset (bad og soverom). I 2013 nytt kjøkken, ny planløsning 1. etasje og nye vinduer kjøkken/stue 1. etasje.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Auen Takst AS v/Anders Auen datert 07.01.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 1774,10 kvm. Hyggelig hagetomt med romslig gressplen mellom boligen og garasjen, samt noe beplantet rundt omkring. Hyggelig

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i arkiv i følge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Selger opplyser at det er ny terrasse i 2015, nytt vindu på ett av soverommene i 2. etasje og heving av tak på begge sider av huset (bad og soverom) i 2014, samt ny planløsning 1. etasje og nye vinduer kjøkken/stue 1. etasje i 2013. Megler har ikke mottatt tegninger eller annen dokumentasjon fra kommunen for enebolig, for garasje

eller for tiltak 2013, 2014 og 2015. Da megler ikke har mottatt forannevnte dokumentasjon, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt/innmeldt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt/innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold. Begge bygg er registrert med bygningsstatus tatt i bruk hos Holmestrand kommune.

Takstmann orienterer om byggetegninger at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Selger opplyser boligen er oppvarmet med ny varmepumpe i 1. etasje (montert høsten 2025),

varmekabler i gulv på bad i 2.etg., vedovn i stue i 1. etasje (1 stk., brukt jevnlig) og vedovn i 2. etasje (2 stk., ukjent funksjon), vedovn i kjeller (1 stk., ukjent funksjon), samt panelovn på toalettrom i 1. etasje. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G - Gul

Energiforbruk ca. 12 000 kwh. Oppgitt forbruk er før installasjon av ny varmepumpe. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 01.08.2025:

- Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Brannvesenet har registrert tilfredstillende tilbakemelding ved at det er ordnet sklisikring av takstige og pulverapparat. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig.

Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 01.08.2025. Siste feiebesøk ble utført 12.06.2018.

Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsrapport, feie og tilsynsopplysninger, tilbakemelding og registrert

tilfredstillende tilbakemelding hos brannvesen ved henvendelse til meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
72 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 983 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 13 933,- for 2025.

Dekker avløp, renovasjon, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Gebyr for avløp er beregnet etter et årsforbruk på 59 m³. Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning. Det kan bli endring i prisene for år 2026.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Tidligere leverandør for TV/internettilknytning er NextGenTel. Beløp pr. mnd. vil variere etter eget

ønske av leverandør, abonnementvalg, kanalvalg etc.

- Det er veiforening med spleiselag for brøyting/vedlikehold med beboerne langsmed Gastholtveien. Kostnad for snømåking/vedlikehold av privat adkomstvei for 2024-2025 utgjorde kr. 2 943,- .
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet privat vann/brønnvann.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet drift og vedlikehold av av private stikk- og fellesledninger. Jf. tinglyst Erklæring/avtale den 22.10.1991 med dagboknr. 4911 som følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Eiendomsskatt

Holmestrand kommune har innført eiendomsskatt. Kommunestyret i Holmestand vedtok i 2020 å innføre eiendomsskatt på alle boliger, fritidsboliger og tomter i Holmestrand kommune fra 2021. Utskrivingen har blitt gjentatt hvert år siden, senest for 2025. Eiendomsskatten er knyttet til eiendommen, og innkreves uavhengig av eiers inntekt og formue. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til Holmestrand kommune.

Eiendomsskatteloven bestemmer at grunnlaget for boliger og fritidsboliger skal multipliseres med 0,7. Dette kalles obligatorisk reduksjonsfaktor. Faktoren skal ikke benyttes på tomter. Kommunestyret har vedtatt at skattesatsen 2025 forblir som i 2024, det vil si 3 promille. Bunnfradraget er satt til kr. 1 000 000,- pr. boenhet i 2025, som i 2024. Eiendomsskatt for 2025 utgjør kr. 3 249,- for denne eiendommen. Eiendomsskatten innkreves sammen med de kommunale eiendomsgebyrene/kommunale avgifter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 750 173,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 000 692,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %), mens sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring AS med politenr. 7297514.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan/kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.03.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, nedslagsfelt drikkevann, flomfare, ras- og skredfare, adkomstvei - nåværende og bevaring kulturmiljø. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Holmestrand kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet adkomst fra offentlig vei over privat adkomstvei. Det er veiforening med spleiselag for brøyting/vedlikehold med beboerne langsmed Gastholtveien. Kontaktperson for veiforeningen er Robin Hansen.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har vannmåler. Brønnvann. Takstmann opplyser vannledning av plast er koblet opp til privat borehull. Trykktank i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kontroll av vann bør utføres for å kartlegge kvaliteten, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets egnethet til drikke og husholdningsbruk. Selger opplyser at det er noe lukt/smak fra vannet i springen (brønnvann). Videre opplyser kommunen det ligger en kommunal vannledning frem til en kommunal brannkum i området krysset Bergsveien/Kjennaveien (gnr. 219 bnr. 58). Dette er en overføringsledning som pr. i dag ikke er i bruk.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Det foreligger tinglyst avtale for avløpsanlegg i Gastholtet og ledningsplan med flere bestemmelser. Det er anlagt private stikk- og fellesledninger over tomten som er ført fra boligen frem til sving i innkjørsel, fra boligen mot bekken samt fra naboeiendommen i Gastholtveien 11 over innkjørsel og videre over tomten frem til de to nevnte førte ledninger som går fra boligen. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 22.10.1991 med dagboknr. 4911 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Rettingheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen:

- Erklæring/avtale, tinglyst 22.10.1991, dagboknr. 4911, gjelder: Avløpsanlegg i Gasholtet. Ledningsplan med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Anlegget utføres etter kommunens ledningsplan med forbehold om rett til endringer når forhold gjør det nødvendig. Grunneiere gir tillatelse til å fremføring/anlegging og senere vedlikehold av private og kommunale ledningsanlegg i området. Grunn-/huseierne besørger og bekoster stikk- og fellesledninger fram til det kommunale ledningsanlegget langs fylkesveg. Grunneiere er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av private stikk- og fellesledninger. Drifts- og vedlikeholdskostander for fellesledninger (fler enn 1 hus) fordeles likt mellom tilknyttede hus. Kommunen gis rett til fremtidig ettersyn og vedlikehold av kommunale ledninger, mot å betale for eventuell skade som eiendommen påføres. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Konsesjon og odel

Det er ingen odel tilknyttet salget av denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Hvitevarer og fastmonterte lamper.

Følgende tilbehør kan medfølge i handelen etter nærmere avtale med selger: Fryser, en umontert Eidsfoss-ovn i kjeller, piano og enkelte skap.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Hege Merete Bredrup.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gastholtveien 13. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 219, bnr. 27 i Holmestrand.

Vårt oppdragsnummer er 28251036.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

04.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Gastholtveien 13, 3095 EIDSFØSS

11 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Adresse

Gastholtveien 13

Postadresse

Gastholtveien 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7297514

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Martin Bendik Bredrup

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Kort:
Huset er fra 1955. Garasjen ble bygget rundt år 2000. Det ble gjort omfattende oppgraderinger på huset i perioden 2013-2015. Det ble installert ny varmepumpe i huset oktober 2025. Selger av boligen bodde ikke i den selv, og har derfor begrenset kjennskap til salgsobjektet.

Utfyllende:
Hva er foretatt av utbedringer eller påkostninger de senere år?
Svar:
2025: Installert ny luft-til-luft varmepumpe.
2015: Ny terrasse.
2014: Nytt bad 2. etg.
2014: Nytt vinduer på ett av soverommene 2. etg.
2014: Heving av tak på begge sider av huset (bad og soverom).
2013: Nytt kjøkken
2013: Ny planløsning 1. etg.
2013: Nye vinduer kjøkkenstue 1. etg.

Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen iht. løsøre og tilbehørslisten? (F.eks. lamper, lysekroner, gardiner, gardinbrett, garderobskap eller annet som er fastmontert).
Svar: Følgende medfølger:
- Hvitevarer.
- Fastmonterte lamper.
- Fryser og en umontert Eidsfoss-ovn i kjeller om ønskelig.
- Piano og enkelte skap om ønskelig.

Er det feil eller noe som ikke fungerer som kjøper bør vite om eiendommen?
Svar: Ukjent. Noe lukt / smak fra vannet i springen (brønnvann).

Hvordan blir boligen oppvarmet? (For eksempel ildsted, radiatorer, via panelovner, vannbåren gulvvarme, m.m.)
Svar: Ny varmepumpe i 1. etg. Vedovn i kjeller (1 stk, ukjent funksjon), 1. etg (1 stk, brukt jevnlig) og 2. etg (2 stk, ukjent funksjon). Varmekabler i gulv på bad.

Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?
Svar: Nei, kun på toalettrom i 1. etg.

Årlig strømforbruk (kun anslag)?
Ca. kWh: Ca. 12 000 kWh årlig (dette er forbruk før installasjon av ny varmepumpe).

Er det valgt Norgespris på strøm? Nei.

Hvilket forsikringselskap benyttes bygningsforsikring?
Svar: Tryg
Polisenummer: 7297514

Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?
Svar: Tilkoblet kommunalt.

Er eiendommen tilknyttet en velforening? Nei, men veiforening.

Har eiendommen privat veiavgift: Ja.

Hvis ja, kostnad pr år: Ja, spleiselag med andre beboere langsmed Gastholtveien.

Har eiendommen privat vei og betales for vedlikehold/brøyting: Ja.
Hvis ja, navn på veilag, navn og kontaklinformasjon på leder i veilag, kostnad pr år: Beboere langsmed Gastholtveien spleiser på brøyting/vedlikehold. Kontaktperson / Ansvarlig: Robin Hansen, tlf. 97728480. Brøyting for 2024-2025 kom på 2 943,-

Er det noen forpliktelser/oppgaver som eier må utføre for fellesskapet i velforening, for veilag eller tilknyttet privat vei? (Dugnad/snømåking / gressklipping etc.)
Hvis Ja, beskriv: Ja, bidra i spleiselaget for brøyting / vedlikehold av Gastholtveien.

Er det tilknyttet alarm: Nei.

TV/internettleverandør:
Hvilken leverandør.: NextGenTel er tidligere leverandør.
Medfølger dekoder: Nei.

Har eiendommen parabolantenne? Nei.

Har eiendommen kabel TV? Nei.

Andre forhold du ønsker å opplyse om/ fremheve?
Svar: Selger av boligen bodde ikke i den selv, og det er svart etter beste evne.

Side 2

45



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95697692

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Dahl, Martin B Bredrup	2025-12-11

Identification

 Dahl, Martin B Bredrup

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Dahl, Martin B Bredrup	11/12-2025 23:53:26	BANKID
------------------------	------------------------	--------



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





Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1955. Sendere noe ombygget men dette er ikke dokumentert. Etter 2013 er enkelte rom slått sammen eller oppgradert. Tak lagt om på 1990 tallet. Kledning i hovedsak fra byggeår. Vinduer og dører med varierende alder. Terrasse også men varierende alder på bygningsdeler. Mur mot syd har fuksikring av plast, ukjent alder. Forekommer behov for vedlikehold og noen utskiftinger på utvendige bygningsdeler. Enkelte vinduer må også byttes. Innvendige overflater hovedsakelig oppgradert etter 2013. Forekommer noe behov for oppgradering på enkelte gulver. Kjøkken fra 2013 med bemerking på benkeplate. Bad fra 2014. Påpekt avvik på gulv og vegg. I forbindelse med oppgradering av boligen er det gjort arbeider på VVS og EL anlegg. Anbefaler en kontroll av EL anlegget. Varmepumpe montert i 2025. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Garasje ikke teknisk vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekkt med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige ved overbygg inngang. Ut fra tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 1990 tallet. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. varierende alder men en del av dette er fra tak omleggingen. Yttervegger av bindingsverk. Kledd med liggende vestlandskledning. Noen av kledningene er byttet ut etter byggeår men ukjent når Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av rupanell. Loft isolert med mineralull. Opploft på begge sider opplyses å være etablert i 2014. Det er ikke fastmontert loftstige. Passende stige ikke tilgjengelig på befaringen. Vurdering er kun gjort 2 etg via luke. Vinduer av treverk og pvc. De er med 2 lags glass. Fra 2013 og 2017. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. I kjeller er det vinduer av treverk med enkle glass og værammer. De er fra byggeår og 1978/80. Ytterdør fra 2013 av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass. Ukjent alder men byttet etter 2013. Eldre finert dør til kjeller. Terrasse anlagt på stålkonstruksjon oppført på støpte fundamenter. Impregneret bjelkelag og gulvbord. malt rekkverk. Overbygg av malt treverk, tak tekkt med plater av pvc. I tillegg er det trapp med beisa overflate. Ukjent opprinnelig alder stålkonstruksjoner men terrasse med overbygg er satt opp i 2015. Tilbygget bod oppført på ringmur av betong. Gulv av jord/grusmasser. Vegger av bindingsverk kledd med stående kledningsbord. Sperretak tekkt med plater av eternitt. Renner og nedløp av sink. Enkel treddør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det malte/lakkerte heltregulv og vinylbelegg . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater og mdf panel. Det er foretatt endel oppgraderinger eller fornying etter 2013. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. En nyere peisovn. Eldre ved/kokslover for øvrig. Kontroll av stedlig feiervesen i 2025. Avvik lukket ut fra opplysninger

fra feiervesen Gulvet er av betong. Veggene har betong/murkonstruksjoner. Boligen har lakkerte tretrapper. Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel og panelplater. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder enkel Innredning med servant, wc, badekar og dusjkabinett. Mekanism avtrekk Hultaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv av trefiberplater belagt med beleg. Vegger med våtromsplater og panel i himlingen. Servant og wc. Ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, galvanisert stål og med rør i rør system(pvc). Stoppekran i kjeller. Rør i rørsystemet er fra omgjøring av bad og kjøkken. Det er avløpsrør av plast og soil. Deler av dette er byttet ut ifb. nytt bad og kjøkken. Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Det er montert varmpumpe. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap hovedsakelig med skrusikringer. 35 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Til fuksikring på siden mot syd, er det benyttet Platon drensplate eller tilsvarende, med og uten topplist. Det er også registrer Gydrong asfalt membran. Enkelte nedløp ført i drensør. Forøvrig ukjent status på drenering. Murer av betong. Innvendig isolert med tresottplater som er pusset. Forstøtningsmurer av kreasotstolper og betongblokker. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast koblet til offentlig avløpssystem. Ukjent alder på rør. Vannledning av plast koblet opp til privat borehull. Trykktank i kjeller fra 1997. Ingen annen opplysning om alder. Det er ingen kjente nedgravede oljetanker på eiendommen

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

[Gå til side](#)

Trapp fra terrasse av impregnerte materialer. Lakkerte trapper til 2.etg og kjeller.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

If. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje

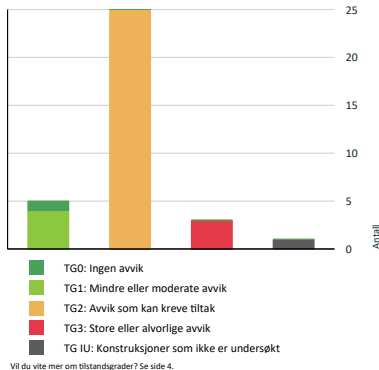
- Det foreligger ikke tegninger

If. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.



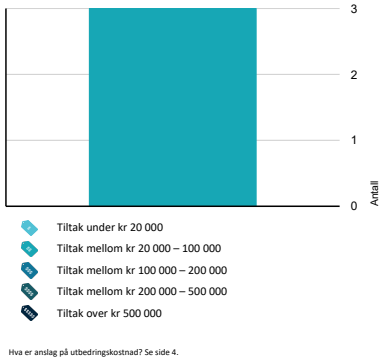
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrad? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruksur. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ÅLVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - Eldre

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Tilfelle av råde. Enkelte kan ikke åpnes på befaringen. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at påkninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. **Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik: Forekommer vedlikeholdsbehov på kledning og vindskier. Nedbøying av takrenne. Er registrert råde i takfot. **Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Dette gjelder i våte soner på vegg som ikke har godkjent tett sjikt/membran. **Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Enkelte vindskier har behov for vedlikehold. Forekommer mose på noen mindre parter.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Stedvis avflassing av belegg/lakk. Tilfeller av frostsprengning i enkelte nedløp. Mangler snøfangere lagt deler av taket. Mot øst forekommer noe nedbøying av takrennen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Noen spredte råteskader i belasting, hjørnekasser og panel. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råde. Forekommer noe avflassing og bobler på eldste kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Ingen synlige avvik fra tilgjengelig posisjon. Begrenset mulighet for kontroll medfører økt usikkerhet i vurderingen.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist andre avvik:

På enkelte mangler vannbrett under vindu. Belasting er satt i stedet rett på. Dette kan føre til at fukt kommer inn i veggkonstruksjoner. Forekommer noe værslitasje på enkelte vinduer(Sprekker i maling).

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik: Forekommer noe værslitasje og merker utv. Mekanisme for vrider og lås er noe bruktslitt. Trekk mellom dør og karm på kjellerdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Forekommer avflassing av maling og beis. Mindre skjevheter.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Enkelte lakkerte gulvoverflater er bruktslitte. Forekommer knirk. Også knirk i overgang mellom stue og kjøkken.

Innvendig > Pipe og lldsted

[Gå til side](#)

Illdfast stein har sprekker. Dette gjelder de eldste ovenene.

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er noe saltutslag og enkelte fuktmerker på gulv og vegger.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Noe bruktslitte overflater

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel



Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder kobber og galvanisert stål.
Samlestokk/avrenning fra rør i rørsystem er plassert i rom uten sluk.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dette i partier.

⚠ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

⚠ Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjelder eldste rørstrekk.

⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

⚠ Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:
Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Topplist er ikke montert på deler av fuktsikring av plast. Skade/sprekke i samme fuktsikring.

⚠ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mindre skader forekommer i utvendig mur og innvendig pusslag.

⚠ Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Preges av alder, forringelse og noe skjevhet.

⚠ Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)

Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1955

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Boligen er noe ombygget i 2013/14. Dels ny planløsning i 1.etg. 2 stk opplyft på tak. Gjelder i soverom og bad.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige ved overbygg inngang. Ut fra tidligere rapport er taket lagt om tidlig på 1990 tallet.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vindskier har behov for vedlikehold. Forekommer mose på noen mindre partier.

Konsekvens/tiltak

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

Vindskiene bør vedlikeholdes for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.

Mose bør fjernes, da den holder på fuktighet og kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på taktekkingen.

Manglende tiltak kan føre til kortere levetid.



TO 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. varierende alder men en del av dette er fra tak omleggingen.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis avflassing av beleg/lakk. Tiffeller av frostsprengning i enkelte nedløp. Mangler snøfangere lagt deler av taket. Mot øst forekommer noe nedbøyning av takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Frostsprengte nedløp bør byttes ut, da de kan ha lekkasjer som kan føre til fuktbelastning på andre bygningsdeler.

Snøfangere bør monteres for å ivareta personssikkerhet der det er normalt å ferdes.

Renner med nedbygning bør rettes opp eller byttes for å sikre at vann ledes effektivt til nedløp og lekkasje og mulige vannskader.



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk. Kledd med liggende vestlandskledning. Noen av kledningene er byttet ut etter byggeår men ukjent når

Vurdering av avvik:

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

Noen spredte råteskader i belisting, hjørnekasser og panel. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Forekommer noe avflassing og bobler på eldste kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Tiltak:
Kledning og belisting med tillegg til råte bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i kledningen og redusere risikoen for skader i tilstøtende konstruksjoner.
Bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres for eventuelle skader. Det bør etableres bedre utlufting der det er mulig, for å forebygge fukt- og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader.
Overflater med avflassing og bobler bør vedlikeholdes (males) for å hindre fuktskader og opprettholde tiltenkt levetid.



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Undertak av rupanel. Loft isolert med mineralull. Oppløft på begge sider opplyses å være etablert i 2014. Det er ikke fastmontert loftstige. Passende stige ikke tilgjengelig på befaringen. Vurdering er kun gjort 2.etg via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlige avvik fra tilgjengelig posisjon. Begrenset mulighet for kontroll medfører økt usikkerhet i vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres permanent stige eller annen sikker tilgang til loftet for å sikre full kontroll over konstruksjonen og mulighet for å avdekke eventuelle skader eller feil. Begrenset tilgang medfører økt usikkerhet og risiko for at skjulte avvik ikke oppdages i tide.



TO 2 Vinduer

Vinduer av treverk og pvc. De er med 2 lags glass. Fra 2013 og 2017.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist andre avvik:

På enkelte mangler vannbrett under vindu. Belisting er satt i stedet rett på. Dette kan føre til at fukt kommer inn i veggkonstruksjoner. Forekommer noe værslitasje på enkelte vinduer (sprekker i maling).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres vannbrett under vindu i stedet for belisting rett på. Dette for å lede vann ut fra vindu/vegg og hindre muligheten for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Vedlikehold av enkelte overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon og lengst mulig levetid.



TO 3 Vinduer - Eldre

Tilstandsrapport

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. I kjeller er det vinduer av treverk med enkle glass og varerammer. De er fra byggeår og 1978/80.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist andre avvik:

Tilfelle av råte. Enkelte kan ikke åpnes på befaringen. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre forringelse og fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Vinduer som beholdes må vedlikeholdes og justeres for å sikre funksjonalitet.

Pakninger bør vurderes skiftet for å bedre isoleringsevnen og forhindre trekk.

Dersom punkterte glass oppdages, bør disse skiftes for å opprettholde isoleringsevnen og unngå kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Dører

Ytterdør fra 2013 av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass. Ukjent alder men byttet etter 2013. Eldre finert dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe værslitasje og merker utv. Mekanisme for vrider og lås er noe brukslitt. Trekk mellom dør og karm på kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold for å hindre ytterligere forringelse. Trekk mellom dør og karm på kjellerdør bør utbedres eks. med pakninger for å unngå varmetap. Bruksslitasje på mekanisme for vrider og lås bør følges opp for å forhindre funksjonssvikt.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse anlagt på stålkonstruksjon oppført på støpte fundamenter. Impregneret bjelkelag og gulvbord. malt rekkverk. Overbygg av malt treverk, tak tekket med plater av pvc. I tillegg er det trapp med beisa overflate. Ukjent opprinnelig alder stålkonstruksjoner men terrasse med overbygg er satt opp i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer avflassing av maling og beis. Mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malte og beisa overflater med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og for å oppnå lengst mulig levetid. Mindre skjevheter vurderes som ubetydelige og krever ikke tiltak.



TO 3 Andre utvendige forhold

Tilbygget bod oppført på ringmur av betong. Gulv av jord/grusmasser. Vegger av bindingsverk kledd med stående kledningsbord. Sperretak tekket med plater av eternitt. Renner og nedløp av sink. Enkel treder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forekommer vedlikeholdsbehov på kledning og vinds kier. Nedbøyning av takrenne. Er registrert råte i takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning, vinds kier og takrenne har behov for vedlikehold eller lokal utskifting. Årsak til råteskader må kartlegges og tiltak utføres. Ut fra alder og tilstand bør bytte av taktekkning vurderes. Ved evt. utbedring eller bytte av taktekkning må det tas hensyn til at dette inneholder asbest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TO 2 Overflater

På gulver er det malte/lakkerte heltregulv og vinylbelegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater og mdf panel. Det er foretatt endel oppgraderinger eller fornying etter 2013. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte lakkerte gulvoverflater er brukslitte. Forekommer knirk. Også knirk i overgang mellom stue og kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brukslitte gulv fungerer slik de er i dag, men oppgradering kan vurderes av estetiske grunner.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til knirk, spesielt i overgang mellom stue og kjøkken. Om mulig foreta utbedringer for å unngå forverring av tilstanden og om mulig eliminere knirkelyd.



TO 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i kjeller. Beslått over tak. En nyere peisovn. Eldre ved/koksovner for øvrig. Kontroll av stedlig feiervesen i 2025. Avvik lukket.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Dette gjelder de eldste ovnene.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnene og redusere risiko for brann eller skader på ildsteder.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er noe saltutslag og enkelte fuktmerker på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved en negativ utvikling bør det vurderes tiltak som hindrer/begrenser fuktbelastning på murer. Dette må ses opp mot bruk av kjeller. Det må til enhver tid være god utlufting i etasje under terreng. Dette for å unngå fuktig miljø som kan skade andre konstruksjoner og skape et dårlig innemiljø.



TO 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noe bruksslitte overflater

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater i trinn bør behandles eller oppgraderes for å opprettholde et estetisk inntrykk og redusere muligheten for ytterligere slitasje.

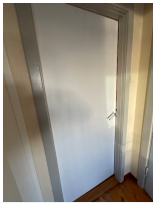


10.2 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel og panelplater. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder enkel innredning med servant, wc, badekar og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2014 Kilde: Rekvirent



2.ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Badet har et vindu i våtsone. Det er ikke montert sokkellist i bunn av våtromsplater. Det er i enkelte våte soner ikke benyttet plater beregnet for dette.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom våtromslatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det bør utføres overflatebehandling av vindu og foringer med fuktbestandige produkter tilpasset våtrom, for å redusere risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.
Underkant av våtromsplater bør forsegles med egnet produkt for å hindre fuktopptrekk i platene, da manglende sokkellist kan føre til at fukt trekker inn i kjernen og gir økt fare for skader på veggkonstruksjonen.
Manglende bruk av godkjente våtromsplater i våtsoner øker risikoen for fuktskader og bør utbedres for å sikre varig beskyttelse mot vanninntrengning, se p.t membran.



2.ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Dette gjelder i våte soner på vegg som ikke har godkjent tett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.



2.ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

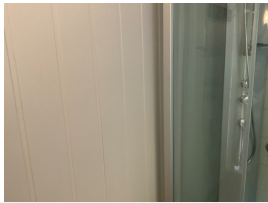
Belegg har løsnet fra gulvet i område ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
Belegget bør limes til underlaget for å hindre eller begrense skader i belegget, da slike skader kan føre til at gulvoverflaten ikke er tett og dermed øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Årstall: 2014

2.ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Årstall: 2014



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Integreert oppvaskmaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
Merker på benkeplate

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
Benkeplaten bør overflatebehandles for å fjerne merker og hindre ytterligere slitasje, slik at man unngår økt risiko for fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

10.2 Overflater og konstruksjon

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med våtromsplater og panel i himlingen. Servant og wc. Ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre optimal ventilering. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannrør av kobber, galvanisert stål og med rør i rør system(pvc). Stoppekran i kjeller. Rør i rørsystemet er fra omgjøring av bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Gjelder kobber og galvanisert stål.
Samlestokk/avrenning fra rør i rørsystem er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Alder gjelder kobber og galvaniserte rør.
Muffer bør monteres for å hindre tilbakeslag av lekkasjevann ved rørbrudd, slik at vann ikke renner ut i områder som ikke er beregnet for dette. Dette kan ellers føre til fuktskader.
Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt over hvor de ulike rørene går, og for å lette fremtidig vedlikehold og utbedring. Manglende merking kan medføre økt risiko for feil ved reparasjoner eller ved lekkasjer.
Dersom det oppstår lekkasjer i rør-i-rør-systemet, bør vann fra avrenning ledes til sluk, eller det bør etableres en kompenserende løsning som vannstoppeventil. Dette er viktig for å hindre vannskader ved lekkasjer.

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil. Deler av dette er byttet ut ifb. nytt bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder eldste rørstrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Fungerer i dag men det anbefales utskifting av soilrørene pga. alder. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader.

10.2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

10.1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe.

Årstall: 2025 Kilde: Rekvirent

10.2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, spesielt siden tanken er av eldre årgang og skader kan oppstå plutselig.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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 skjult og åpent ledningsnett. Sirklingsskap hovedsakelig med skrusikringer. 35 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggssarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent



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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ja

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Endel bruk av skjeteledninger i boligen. Hull samt løs skinne i sikringsskapet. Ut fra alder på eldste del av anlegget, avvik og manglende dokumentasjon bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Til fuktsikring på siden mot syd, er det benyttet Platon dreneplate eller tilsvarende, med og uten topplist. Det er også registrert Gydrong asfalt membran. Enkelte nedløp ført i drenerør. Forøvrig ukjent status på drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Toppelist er ikke montert på deler av fuktsikring av plast. Skade/sprekke i samme fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

Manglende topplist og skader kan før til at fukt og biologisk materiale samler seg mellom grunnmur og dreneplate.

Toppelist må monteres og skader utbedres for å hindre dette og minimere fuktbelastning mot mur.

Bygningsdelen ses i sammenheng med rom under terreng.



Grunnmur og fundamenter

Murer av betong. Innvendig isolert med tresonittplater som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre skader forekommer i utvendig mur og innvendig pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader i utvendig mur og innvendig pusslag for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller forverring av eksisterende skader.



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av kreosotstolper og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Preges av alder, forringelse og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre stabilitet slik at muren oppfyller sin funksjon, og vedlikeholde treverket for å forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere forringelse og skjevheter føre til redusert stabilitet på løsmasser og økt risiko for skader på omkringliggende områder og konstruksjoner.



Terrengforhold

Flatt og skrånt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Dette i partier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast koblet til offentlig avløpssystem. Ukjent alder på rør. Vannledning av plast koblet opp til privat borehull. Trykktank i kjeller fra 1997. Ingen annen opplysning om alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av vann bør utføres for å kartlegge kvaliteten, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets egnethet til drikke og husholdningsbruk.

Det bør også vurderes kontroll av utførte arbeider og materialvalg for utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, driftstans og behov for kostbare reparasjoner.



Tilstandsrapport



Oljetank

Det er ingen kjente nedgravede oljetanker på eiendommen

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

Helse, miljø og sikkerhet

Trapp fra terrasse av impregnerte materialer. Lakkerte trapper til 2.etg og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappelspet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Mangler rekkverk på trapp til terrasse.

På trapp til 2.etg mangler håndløper og i tillegg er det lavt rekkverk. Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på alle trapper hvor dette mangler, for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten. Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede radonnivåer.



Trapp fra terrasse





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Dette ut fra tidligere tilstandsrapport. Ikke annen dokumentasjon.

Beskrivelse

Garasje oppført på gulver av betong med oppkant. Vegger av bindingsverk kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltrikummet betongstein. Renner og nedløp av lakkert stål. Leddport av treverk. Bygget er ikke teknisk vurdert.

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

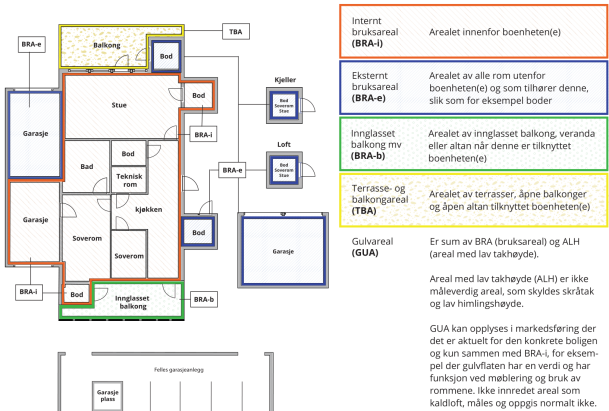
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 gangburt gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 opplyst. 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	46			46		14	60
1.Etasje	64	12		76	17		76
Kjeller	52			52			52
SUM	162	12			17	14	188
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, bod 2		
1.Etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, vindfang	Vedbod.	
Kjeller	Gang, boder/kjellerrom 4 stk.		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ned mot 1,97 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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.

Enebolig	P-ROM (m2)		S-ROM (m2)
	110	64	
Garasje	0	19	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Julie Vega Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	219	27		0	1774.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gastholtveien 13

Hjemmelshaver

Bredrup Hege Merete (d

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse
Adkomstvei
Felles privat vei inn i boligfeltet.
Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen borehull på eiendommen.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten
Opparbeidet tomt med plenarealer. Gruset gårds plass.
Bebyggelsen
Bebyggelsen består av enebolig og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026		Gjennomgått	Nei	
Rekvirentopplysninger	22.12.2025		Gjennomgått	Nei	
Tidligere boligsalgsrapport	22.12.2025		Gjennomgått	Nei	

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. • Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii) Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TG1U:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. PRESISERINGER • Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. TILLEGGSUNDERSØKELSER Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften. BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: • Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). • Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. • Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. • Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden av loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. • Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. • Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik. • Skadegjører: Fysiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr. • Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner. • Fuktmåling: Måling av fukttinhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger). • Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. • Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder. • Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. • Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. • Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. • Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

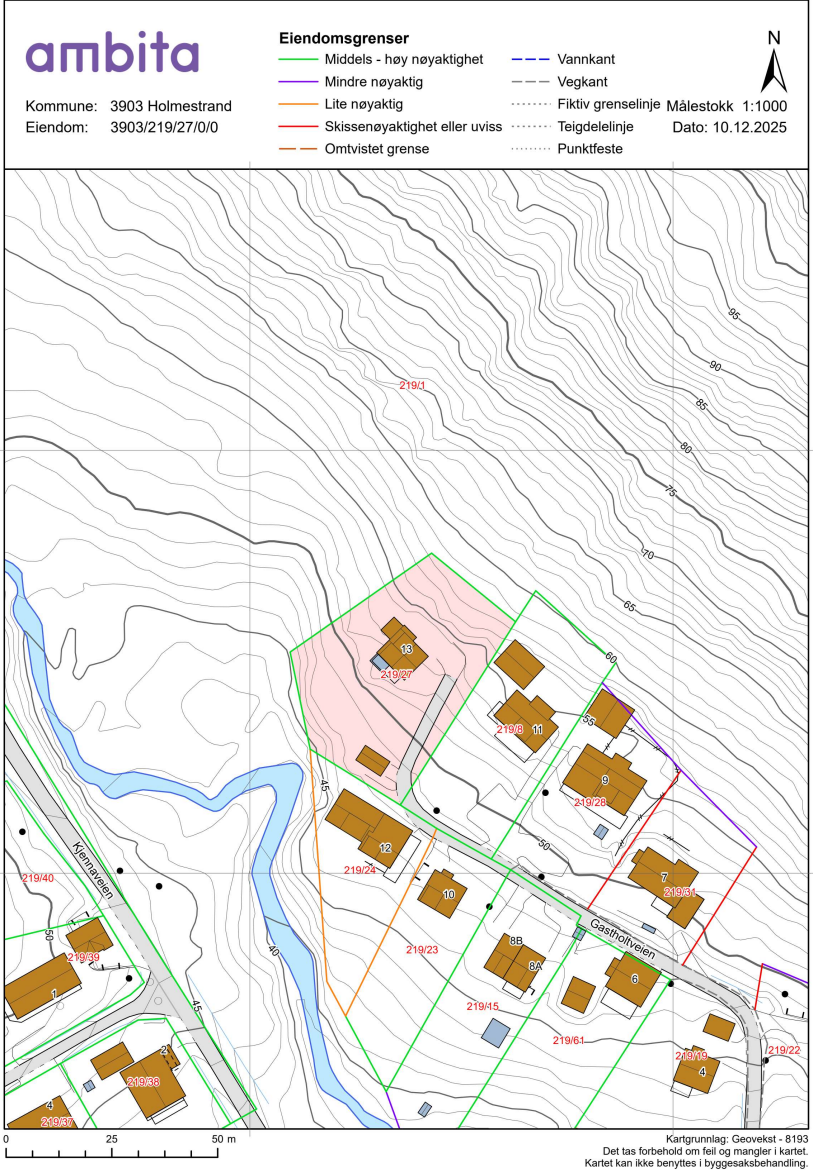
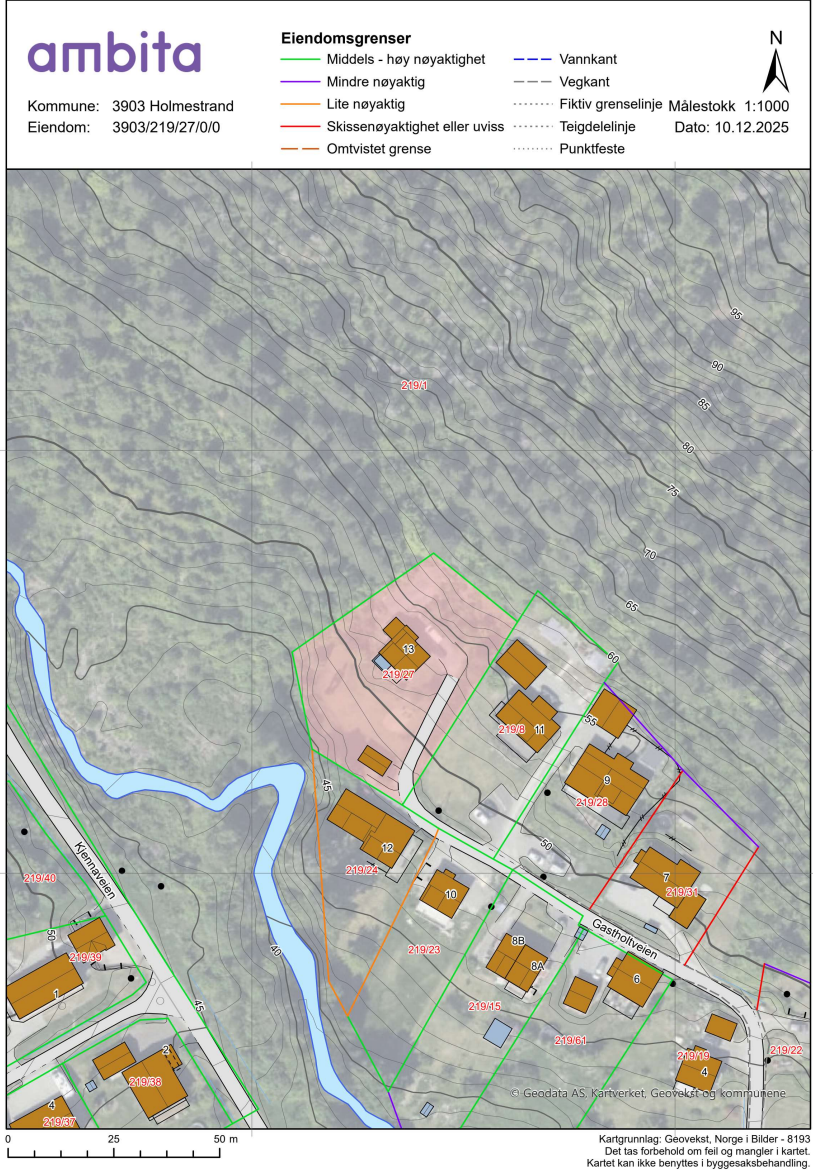
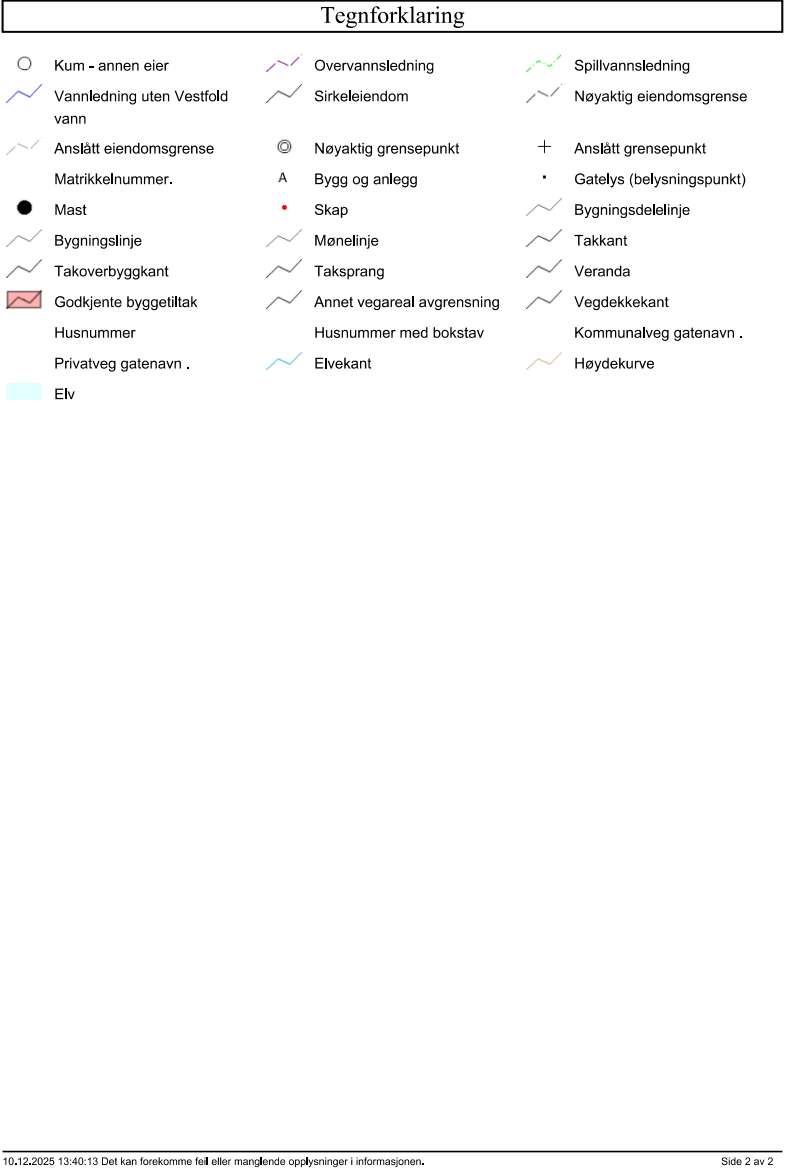
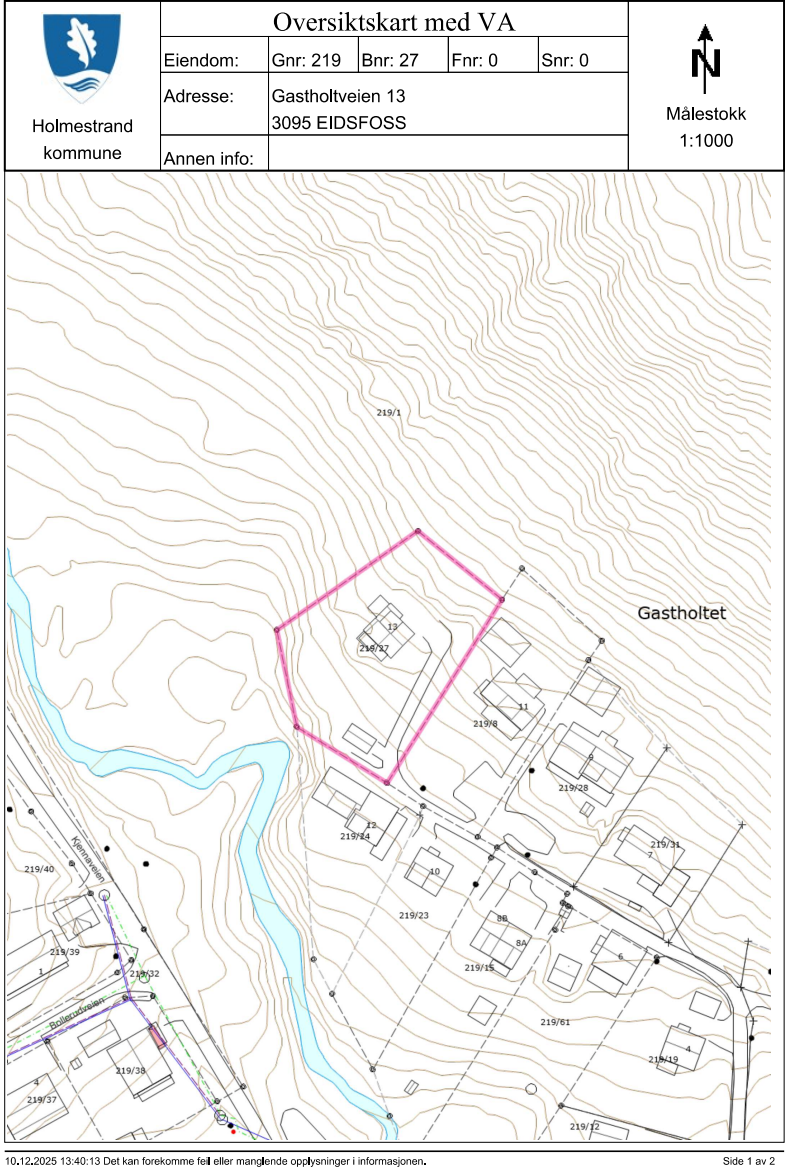
PERSONVERN
iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/R6G201>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 219, Bruksnr 27	Kommune:	3903	Holmestrand
Adresse:	Gastholtheien 13, gatenr 3684	Grunnkrets:	401	Engerud-Eidsfoss
Veiadresse:	3095 Eidsfoss	Valgkrets:	6	Hof
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	4030703	Hof, Eidsfoss og Vassås
Eiendomsopplysninger				
Matrikkel:				
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.: Nei
Bruksnavn:	Nordli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	05.08.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	1 774,1 kvm	Skyld:	0,01	
Arealkilde:	Beregnet Areal			
Arealmerknad:				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

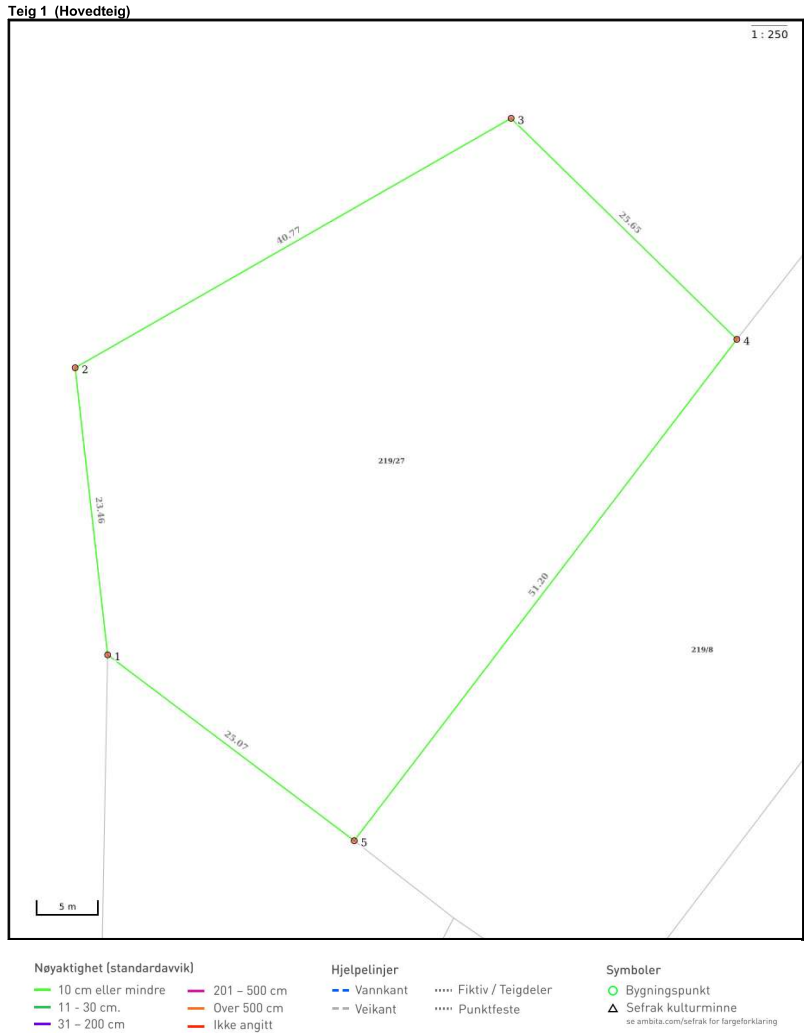
Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3903/219/27	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3903/219/27	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	3903/219/27	0,0
Kartforretning	Forretning: 06.10.2002 Matrikkelført:		Mottaker	3903/219/27	0,0
Skylddeling	Forretning: 05.08.1953 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3903/219/8 3903/219/27	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC
Gastholtveien 13		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:		1	
Bygningsnr:		163473364				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom		Bad	WC
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		05.05.2001		
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		22,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		22,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):		05.01.2005	
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		13016704				Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Areal og koordinater

Areal: 1 774,10m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

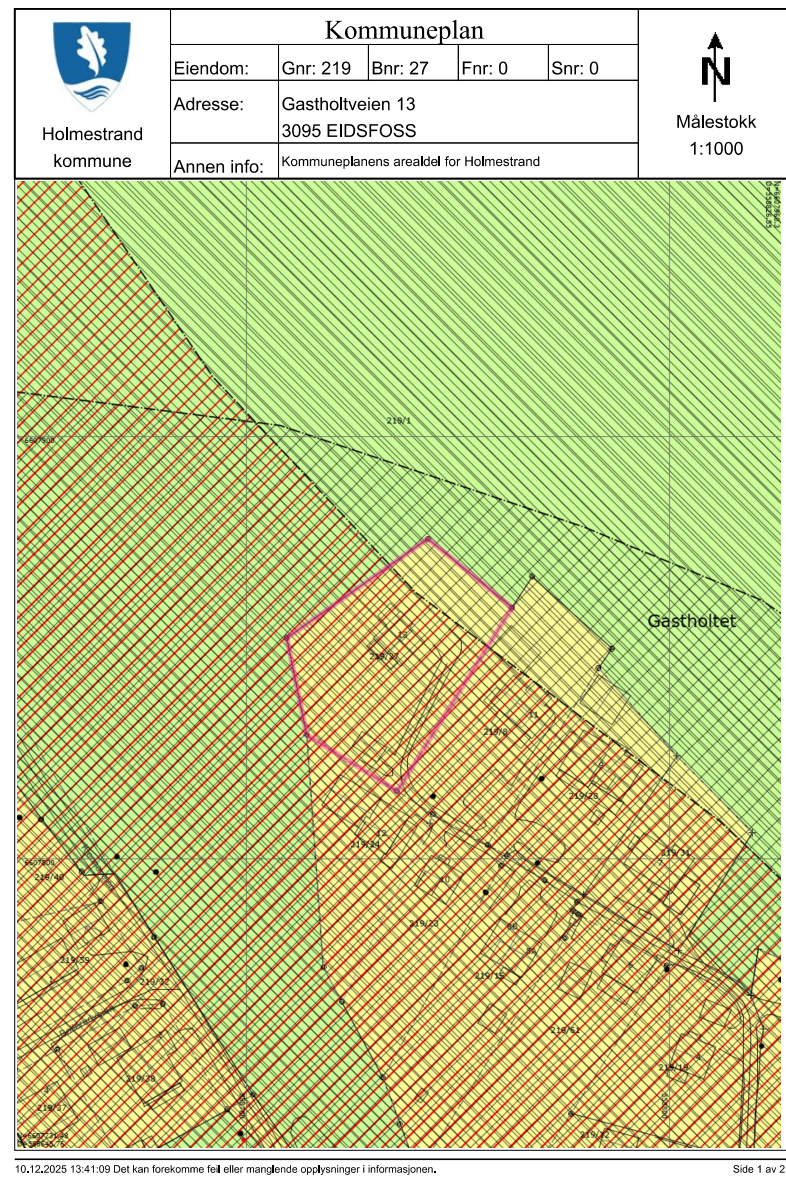
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 829,33	558 714,24	23,46m	Terrengmåll: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 607 852,31	558 709,51	40,77m	Terrengmåll: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 607 875,67	558 742,93	25,65m	Terrengmåll: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 607 859,45	558 762,80	51,20m	Terrengmåll: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 607 816,11	558 735,54	25,07m	Terrengmåll: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Tegnforklaring

	Nedslagsfelt drikkevann		Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrænse
	Anslått eiendomsgrænse		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Menelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Samleveg - På bakken -		Atkomstveg - På bakken -		Grense for arealformål
	Nåværende		Nåværende		
	Grense for angitt hensesynsoner		Grense for faresoner		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Flomfare		Nedslagsfelt drikkevann
	Boligbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Elvekant		Høydekurve		



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1991/4911/27
Attestertingsdtpunkt 2025-12-10 15:31

Side 2 av 4

1

AVLØPSANLEGG I GASTHOLTET

AVTALE MED GRUNNEIERE

DAGBOKFØRT

22 OKT. 1991 NR. 4911

HOLMESTRAND

SORENSKRIVEREMBETE

- Avløpsanlegget skal utføres etter Hof kommunens ledningsplan datert 23/5-91 med revideringer datert 3/8 og 27/8 d.å. Det tas forbehold om rett til endringer når forhold gjør det nødvendig.
- Grunneiere gir tillatelse, uten vederlag, til fremføring/anlegg og senere vedlikehold av private og kommunale ledningsanlegg i området, jfr. ovennevnte plan.
- Grunn-/huseiere skal selv besørge og bekoste stikk- og fellesledninger fram til det kommunale ledningsanlegg langs fylkesveg 880.
Ledningsarbeidene settes bort til entreprenør/rørlegger. Total-kostnad for ledningsarbeider utført av entreprenør/rørlegger, skal fordeles likt mellom alle huseiere med unntak av Hans Nordseth gnr./bnr. 19/20.
- Grunneiere er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold av private stikk- og fellesledninger.
Drifts- og vedlikeholdskostnader for fellesledninger (fler enn 1 hus) fordeles likt mellom tilknyttede hus.
- Stikkledninger skal anlegges så snart kommunens anlegg er driftsklart. Hovedutvalg for teknisk sektor kan gi midlertidig utsettelse med gjennomføring av private ledningsanlegg når særlige grunner forligger.
- Tilknytningsavgift vil være i henhold til kommunens avgifts-regulativ gruppe 1, pr. 01.01.91 kr. 7050,- for leilighet med bruksareal over 72 m².
Tilknytningsavgift forfaller til betaling 6 måneder etter at det kommunale anlegget er satt i drift.
- Hof kommune erstatte for skade som påføres eiendommene ved graving/sprenning/anlegg av kommunalt anlegg. Hof kommune istandsetter traséer etter graverarbeider, sørger for tilsåing av plen og erstatte trær og busker.
Krav om erstatning må på forhånd avtales skriftlig. Gjelder kun kommunalt ledningsanlegg langs fylkesveg 880.
- Hof kommune gis rett til fremtidig ettersyn og vedlikehold av kommunale ledningsanlegg, mot å betale for eventuell skade som eiendommene påføres.
- Tvister som måtte oppstå i forbindelse med utførelse av anleggsarbeidene forsøkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet løses tvisten ved frivillig voldgift.
- Denne avtale gjelder kun ved godkjenning i hovedutvalg for teknisk sektor.

2

- Avtalen er skrevet i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

Hof den 29/8-91.

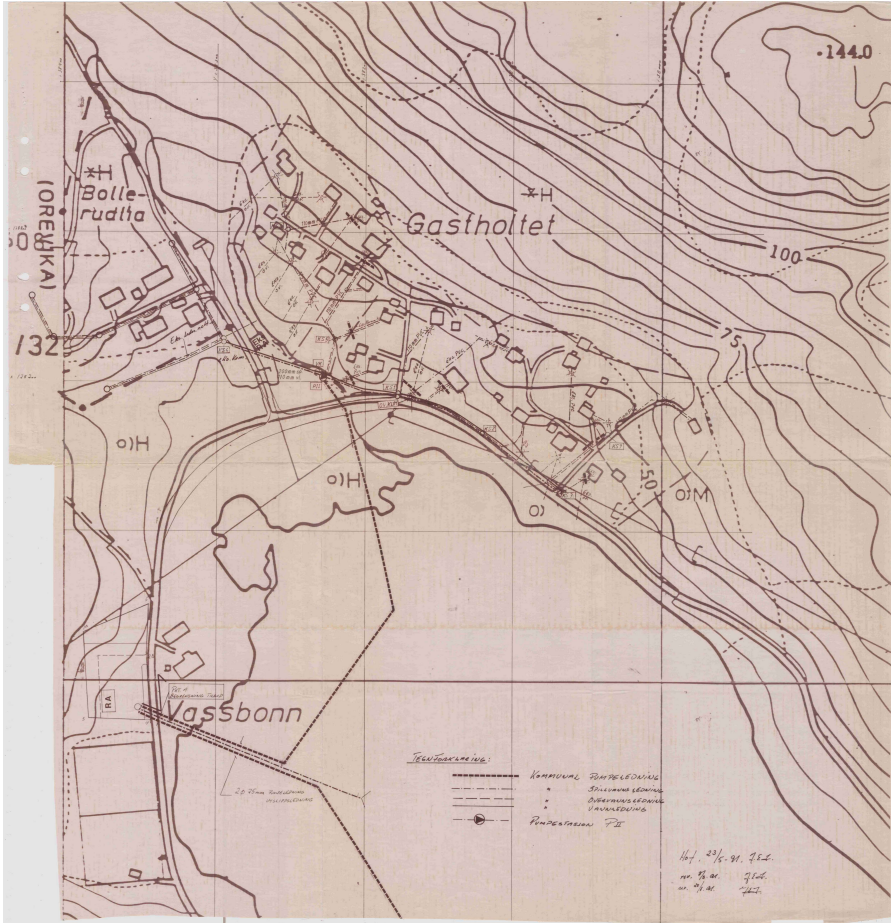
	Grunneiere	Gr/brnr.
<i>Arne Gravdal</i>	<i>Hugo S. Jepsen</i>	
Arne Gravdal	Hugo Jepsen	19/27
Ordfører i Hof	<i>Halvor Wike</i>	19/24
	<i>Ester Anestad</i>	19/23
	<i>Knut Viker</i>	19/15
	<i>Johan Viker</i>	19/15
	<i>Eidsfoss Verk</i>	19/1
	<i>Erlig Rød</i>	19/19
	<i>Magne Strømsvåg</i>	19/31
	<i>Tom E. Fredriksen</i>	19/28
	<i>Olaug Hansen</i>	19/8
	<i>Viggo Karlsen</i>	19/12
	<i>Hans Ruge Gustavsen</i>	19/22
	<i>Asbjørn Bergan</i>	19/18
	<i>Hans Nordseth</i>	19/20
	<i>Tor Helge Bråthen</i>	19/16 og 25
	<i>Hans Kristensen</i>	19/17

Unni Andersen
Unni Andersen 19/13

Gunnar Viker
Gunnar Viker 19/26

Ove Bergan
Ove Bergan 19/14

Erland Fredriksen
Erland Fredriksen 19/21



Egne notater undefined



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av bolikjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om bolikjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet bolikjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 09.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

