PRIVATMEGLEREN
HORTEN

FJORDVEIEN 46

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjordveien 46, 3080 Holmestrand
Gnr. 74, Bnr. 11, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
141260120

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fjordveien 46 , 3080 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 74, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2270 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BR2002

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten omhandler en fritidsbolig i én etasje, oppført i 1937, med tilhørende frittliggende hage-/redskapsbod. Samlet BRA for alle bygg er oppgitt til 65 m², hvor fritidsboligen har BRA-i på 59 m² og boden har BRA på 6 m².

Fritidsboligen er oppført med bindingsverksvegger i tre, liggende bordkledning, trebjelkelag og krypkjeller. Yttertaket er tekket med asfaltpapp, opplyst å være fra ca. 2011. Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med høyere terreng mot nord, og adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Det er registrert flere forhold som vurderes å ha sammenheng med alder, konstruksjonstype og bruk over tid. Dette gjelder blant annet eldre innvendige overflater, aldersslitasje på vinduer, dører, kjøkkeninnredning, takrenner/beslag, vann- og avløpsledninger samt mangelfull ventilasjon i enkelte rom. Rapporten angir flere TG3-forhold. Dette omfatter blant annet fuktindikasjoner i takkonstruksjon/loft, betydelige skjevheter i etasjeskille kombinert med registrert råte og borebilleangrep i bjelkelag, skader og mangelfull ventilering i krypkjeller, mangelfull fuktsikring/drenering med fuktig kjeller, samt manglende ventilasjon fra kjøkken. For disse forholdene er det anbefalt nærmere undersøkelser og/eller tiltak.

Det er også registrert TG2-forhold som bør følges opp, herunder taktekking, nedløp og beslag, vinduer, terrassedør, terrasse/rekkverk, pipe og ildsted, innvendige dører, tekniske installasjoner og grunnmur med riss/sprekker. For nærmere vurderinger, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapportens enkelte punkter.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, må kjøper sette seg grundig inn i rapporten og øvrig salgsinformasjon før kjøp. Forhold som fremgår tydelig av rapporten, må påregnes kjent for kjøper. Rapporten erstatter ikke kjøpers egen gjennomgang og vurdering av eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er kontrollert ved visuell besiktigelse fra takflaten. Ifølge selger er taktekkingen fra ca. 2011. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder, hvor de nyeste er fra 2018 ifølge datostempel. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert med pilarer på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 18 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig vinylbelegg og heldekkende vegg -til-vegg-tepper i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen glatte dører.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask. Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være av eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg.
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap er plassert i soverom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget ble oppgradert i ca 2010, inkludert installasjon av nytt sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Selid Elektro AS.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av varierende masser, blant annet leirholdige masser og fjell. Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktttekniske egenskaper og levetid.

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot nord. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

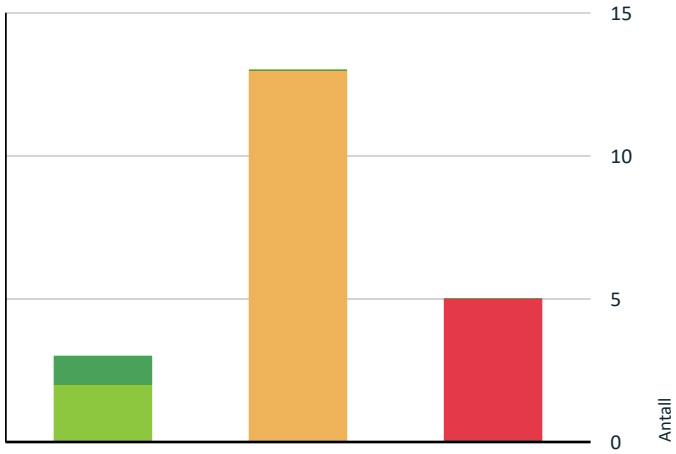
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen. Rominndelingen er derfor beskrevet ut fra faktisk bruk observert ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

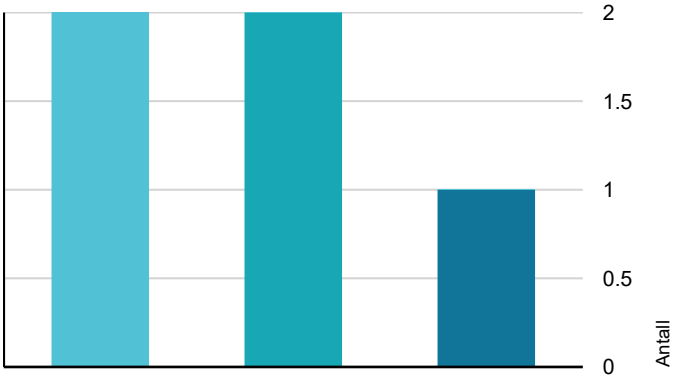
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler. Befaringen ble gjennomført av takstmann alene, uten følge av eier eller representant. Dette innebærer at det foreligger begrenset med supplerende opplysninger om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Iflg. selger

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er kontrollert ved visuell besiktigelse fra takflaten. Ifølge selger er taktekkingen fra ca. 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Taktekking fremstår som noe slitt og er litt mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldringsskader som uttørking, sprøhet og sprekker, særlig rundt gjennomføringer og innfestinger. Slike skader kan gi redusert tetthet og etter hvert lekkasjer, som først viser seg som fuktmerker i himling eller på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og innvendige overflater for å oppdage eventuelle fuktindikasjoner tidlig. Utskifting eller oppgradering av undertak bør påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking av taket, for å unngå fuktskader og følgeskader på bygningen.



Litt mosegrodd taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag har generell aldersslitasje, og det er registrert noe deformasjon og utetthet i skjøter. Mer enn 50 % av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Samlet gir dette grunnlag for TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner og beslag bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet levetid er passert og risikoen for svikt og vanninntrengning er økt.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen. Det anbefales at nedløp føres bort fra bygningen via forlengede utkast eller tilkobling til drenssystem eller overvannsledning, for å sikre tilstrekkelig bortledning av takvann og unngå fuktskader på grunnmur og fundament.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Takkonstruksjonen er lukket og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Tilstanden kan kun vurderes ut fra visuell inspeksjon fra underliggende etasje.

Fuktkvotemåling i treverk viste et fuktinnhold på ca 26 vektprosent. Dette tilsier at treverket er meget fuktig. Fuktverdier på dette nivået kan gi økt risiko for utvikling av råte- og muggsopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og de høye fuktverdiene i himlingen, samt for å vurdere om det foreligger skader i takkonstruksjonen.

Eventuelle skader eller punkteringer i dampsperren bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risikoen for mugg, råte og konstruksjonsskader.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte deler, noe som kan føre til uoppdagede skader og høyere utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelse av forholdene, da omfanget er meget usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i tak ved pipe


Fuktmerker i undertak stue


Fuktmerker i undertak/vegg inn i skap soverom

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av varierende alder, hvor de nyeste er fra 2018 ifølge datostempel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De eldre vinduene har utvendige og innvendige tegn til generell aldersslitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov.

Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, men det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer har punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

På enkelte av vinduene er det montert list oppå vannbrett. Det er usikkert hvilken funksjon denne listen har, men løsningen vurderes som meget uheldig, da alt regnvann vil renne ned bak listen og ikke bli drenert vekk fra veggen på tilfredsstillende måte. I tillegg er det ikke mulig å kontrollere beslag under vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre vinduer for å opprettholde funksjon og redusere risiko for varmetap, fuktskader og punktering av glass.

Listen som er montert oppå vannbrett bør fjernes eller utbedres slik at vann ledes bort fra veggen på en tilfredsstillende måte, for å unngå fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Det anbefales også å kontrollere beslag under vinduene når dette er mulig, da utilstrekkelig drenering kan føre til skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



Slitte vinduer



Slitte vinduer



List monter opp på beslag

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedøren er treg å åpne og fremstår som generelt slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedøren bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på dør og karm.



Slitt terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert med pilarer på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 18 m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket og terrassedekket fremstår som generelt slitt.

Terrassen er understøttet av drager/bærebjelke langs vegg, som er festet med betongplugger til mur. Stedvis er pluggene i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges oppgradering av terrassedekket og rekkverket for å unngå økt slitasje, redusert sikkerhet og potensiell skadeutvikling.

Pluggene som fester bærebjelken til muren bør sikres eller skiftes ut, da løse plugger kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader eller sammenbrudd.



Slitt rekkverk



Slitt terrassedekke



Drager løsner fra mur

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen hovedsakelig vinylbelegg og heldekkende vegg-til-vegg-tepper i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig har boligen for det meste overflater av eldre dato. Det er utført noe vedlikehold, som tapetsering og maling av vegger og tak etter behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater på kort sikt for å opprettholde normal standard og funksjon. Eldre overflater kan ha redusert levetid og funksjon, noe som kan medføre økt behov for vedlikehold og risiko for skjulte skader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell/skjevheter i gulvet på soverommet og ca. 50 mm i stuen. Videre er det registrert påbegynnende råte i bjelkelaget, samt borebilleangrep i enkelte bjelker. Nesten alle bjelkene mot sør er nedskalert i høyde av ukjent årsak.

Alle disse forholdene bidrar til skjevheter i etasjeskillet og medfører økt risiko for ytterligere skadeutvikling og redusert bæreevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av bjelkelaget av kvalifisert fagperson for å kartlegge omfanget av råte og borebilleangrep, samt årsaken til nedskalering av bjelker.

Utbedring av skjevheter og utskifting eller forsterkning av skadde bjelker bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader, svekket konstruksjon og potensielt kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder kun for stedvis bytte av råteangrepne bjelker, oppretting samt ny støtte under bjelkelag mot sør. Kostnadsestimatet dekker ikke utskifting av hele bjelkelaget eller etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulv i stue: Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 50 mm.



Gulv soverom: Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 55 mm.



Nedskalert bjelke, tegn til borebille angrep



Råte i bjelkelag

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Ett ildsted er tilkoblet pipen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Pipe med tilknyttet ildsted ble kontrollert av feiervesenet i 2019. Det ble da gitt anmerkninger som ikke er utbedret. Det henvises til feierapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen, datert 06.08.2019, for nærmere informasjon om de påpekte avvikene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at alle anmerkninger fra feierapporten utbedres i henhold til pålegg fra brannvesenet. Manglende ildfast plate under sotluken på pipen øker brannfaren ved at glør eller aske kan falle på brennbart underlag. Det anbefales å montere ildfast plate under sotluken (minimum 30×30 cm, ikke-brennbart materiale) for å redusere brannrisikoen.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt risiko for brann eller andre sikkerhetsrelaterte hendelser.



Mangler plate under sotluke

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av hele eller deler av bjelkelaget.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da denne konstruksjonstypen har økt sannsynlighet for skjulte skader som råte, sopp og skadedyr. Risikoen er særlig knyttet til fukt fra grunnen og utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan gi forhold for råte, soppvekst og skadedyr i trekonstruksjoner.

Det er tydelige tegn til skader i kjellerhimlingen, som også er kommentert under etasjeskiller. Det er stolper av organiske materialer under bjelkelaget, og det er påbegynnende råte nederst i flere av disse stolpene.

Risikokonstruksjon innebærer at det er økt fare for skjulte skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell inspeksjon, spesielt på grunn av begrenset tilkomst og konstruksjonens egenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren, og skadet treverk må skiftes ut.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke omfanget av skjulte skader, spesielt på grunn av begrenset tilkomst og risiko for råte, sopp og skadedyr.

Dersom det avdekkes ytterligere skader, må disse utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder bytte av støtte under bjelkelag samt bedre lufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i kjellerhimling


Råte i stolper under bjelker


Tegn til langvarig fuktighet i kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere av de innvendige dørene er trege i bruk, noe som også har sammenheng med skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dørene for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dører og karmer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting, utbedring eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Innredningen kan benyttes som den er i dag, men det må påregnes økt slitasje og mulig behov for tiltak på sikt.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke etablert ventilasjon i kjøkkenrommet, noe som medfører manglende luftutskifting og kan gi dårlig inneklima. Dette anses som en vesentlig mangel og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales som minimumstiltak å montere en enkel kjøkkenventilator med kullfilter, tilpasset byggets standard. Avtrekk til friluft vil gi bedre luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Kostnadsestimat gjelder montering av enkel avtrekksventilator med kullfilter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke avtrekk over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være av eldre dato.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder er det økt sannsynlighet for lekkasje.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å planlegge rørutskifting.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt for støpejernsrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende vannskader i boligen.

Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg. Det anbefales å planlegge utskifting av rørene, og at arbeidet utføres av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.



Avløpsrør av støpejern

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har 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.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i soverom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i ca 2010, inkludert installasjon av nytt sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Selid Elektro AS.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent alder på opprinnelig el-anlegg

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

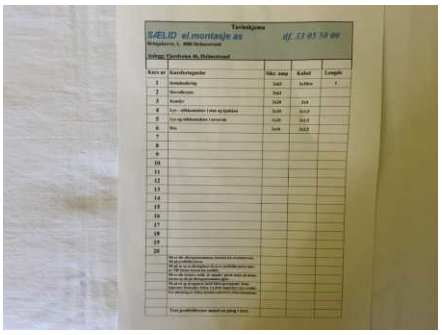
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand, herunder samsvarserklæring eller annen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.



Sikringsskap i soverom



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av varierende masser, blant annet leirholdige masser og fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktttekniske egenskaper og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert dokumentasjon eller synlige tegn til moderne fuktsikring. Manglende dokumentasjon og observasjoner medfører økt usikkerhet rundt tilstedeværelsen av utvendig fuktsikring. Samtidig oppleves kjelleren som svært fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres drenering og utvendig fuktsikring, spesielt mot nord, for å redusere fuktighet og vanninnsig i kjeller.

Manglende dokumentasjon og synlige tegn til moderne fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat gjelder kun drenering mot nord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktig grunn

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert diverse riss og småsprekker i grunnmuren. Rissene er av mindre omfang og fremstår som typiske for alder og materialtype. Slike sprekker kan skyldes naturlig krymping, setninger eller temperaturbevegelser i konstruksjonen.

Selv om det per nå ikke er indikasjoner på strukturelle skader, kan rissene over tid åpne for fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene bør tettes for å hindre vanninntrengning og forvitring av grunnmuren.

Forholdet bør overvåkes over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller utvidelse, da økte sprekker kan medføre økt risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Utbedringstiltak kan bli nødvendig dersom sprekkdannelsen utvikler seg.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur



Sprekker i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot nord. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Pulttak tekket med asfaltpapp.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Opplysningene er tatt med for å beskrive bygningsmassen som inngår i rapportens areal- og bygningsoversikt. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

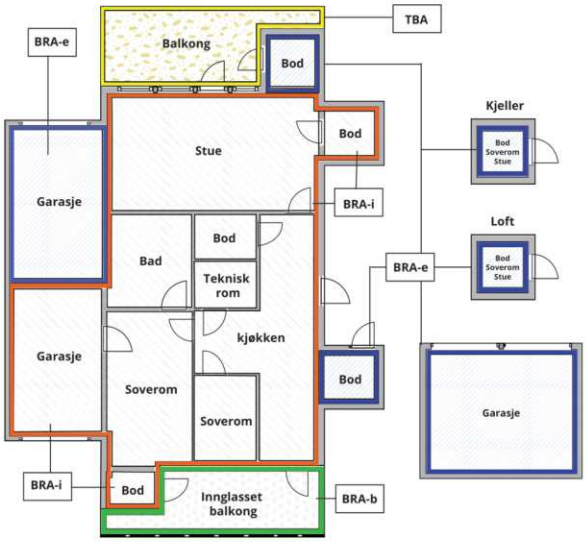
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59			59	18
SUM	**59**				**18**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue 2, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen. Rominndelingen er derfor beskrevet ut fra faktisk bruk observert ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	74	11		0	1094 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjordveien 46

Hjemmelshaver
Halvorsen Ingjerd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	
2	15.06.2026	Ny informasjon fra selger om byggår.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BR2002

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260120
Addresse	Fjordveien 46		
Postnr.	3080	Sted	HOLMESTRAND
Selgers navn	Ingjerd Halvorsen		
Selgers navn	Kjell Sigmund Haugan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

42

Når kjøpte du eiendommen?

1984

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

bytte av avløp på kjøkkenvask

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Petter Sørsdal Husker ikke firma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vannverk sammen med andre hus i området

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

byttet takpapp og pipe-beslag for ca 15 år siden(svigersønn)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

svigersønn

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

skjeve gulv

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

byttett vinduer kledning og etterisolert. i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

svigersønn

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

fuktig

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Selid Elektro Holmestrand ca 15 år siden. Byttet sikringsskapa

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selid Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

mus

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

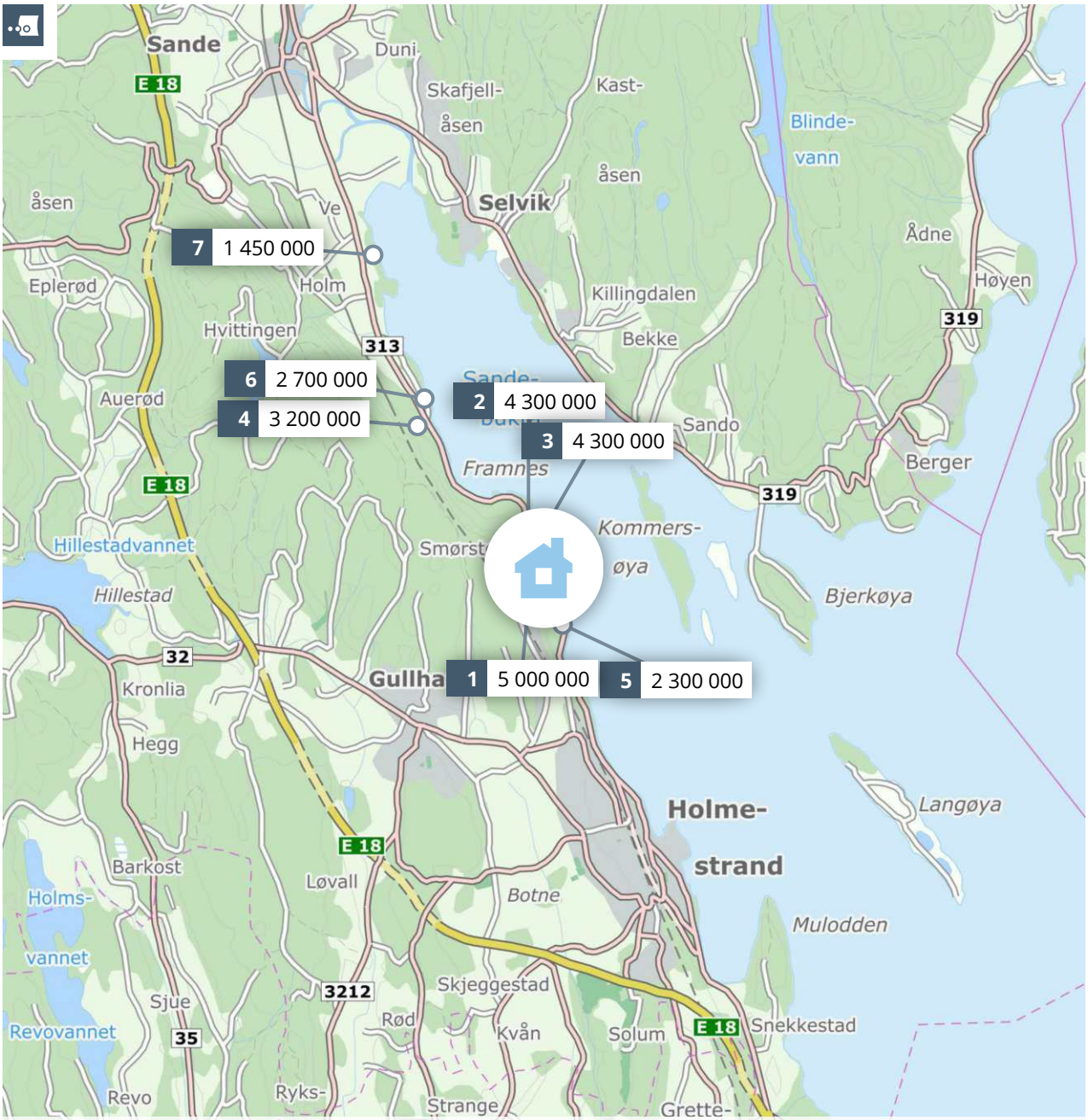
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av *Kjell Sigmund Haugan*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FJORDVEIEN 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 17.06.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fjordveien 46, 3080 HOLMESTRAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 74 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Smørstein

Verdivurdert til

1 750 000

-	1 750 000	29 661
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordveien 68				25.05.2021	3 990 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**106 383**
	47 m²	1945	1 298 m²	3 sov						
2	Fjordveien 72				10.11.2020	4 750 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**79 630**
	54 m²	1937	1 072 m²	2 sov						
3	Fjordveien 66				14.07.2023	4 680 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**75 439**
	57 m²	1998	763 m²	3 sov						
4	Øgarden 66				02.06.2025	2 500 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**68 085**
	47 m²	1966	722 m²	2 sov						
5	Fjordveien 37				26.05.2026	2 200 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**34 848**
	66 m²	1951	1 163 m²	2 sov						
6	Gamleveien 113				14.05.2026	2 390 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**48 214**
	56 m²	1939	315 m²	2 sov						
7	Vehagen 21				12.06.2026	-	**1 450 000**	-	1 450 000	**-**
	0 m²	-	342 m²	- sov						

Koselig og enkel hytte beliggende idyllisk til på Smørstein mellom Holmestrand og Sande.
Hytta ligger fint til på en høyde med flott sjøutsikt og få meter ned til sjøen. Her er det utsikt utover Sandebukta med Kommersøya, Langøya og Mølen. Området har fin skjærgård med muligheter for båtutflukter til omkringliggende øyer!

Innvendig holder hytta enkel standard med romslig entre hvor det er adkomst til toalettrom. Videre fra entreen til eldre kjøkken hvor man har videre adkomst ut til spisestuen med peis og flott utsikt. Herfra videre til salongen hvor det er utgang til den solrike terrassen - herlig utsikt også herfra. Videre er det 2 mindre soverom på hytta.

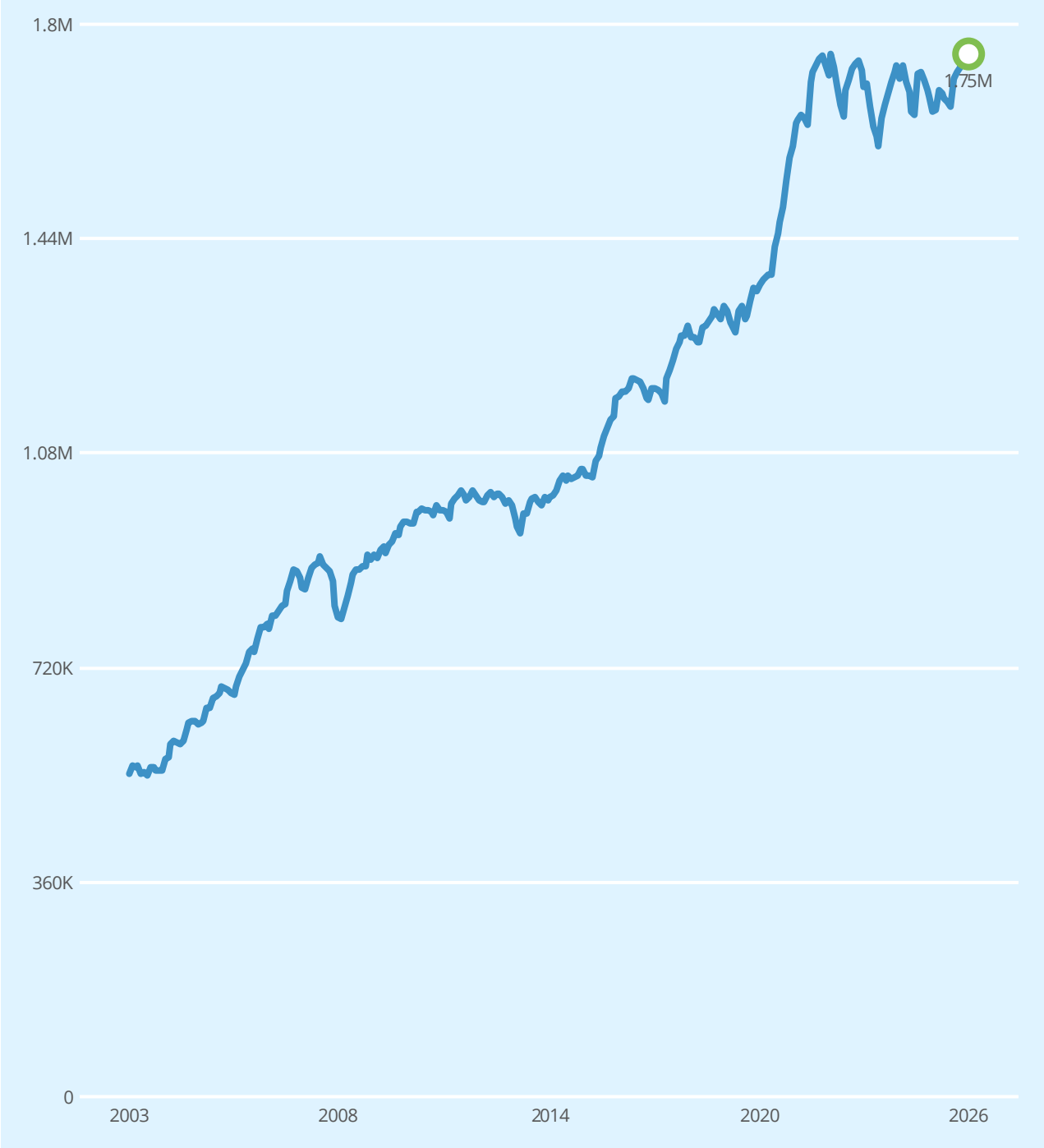
Svært romslig tomt opparbeidet med stor plen og fin beplantning. Fra tomten går det sti ned til kyststien - dog vil nok nestemann "rydde" stien for enklere adkomst.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i HOLMESTRAND kommune nå

14
fritidsboliger til salgs

2.9M
2.8M
2 670 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Fritidsboliger solgt i HOLMESTRAND kommune siste 12 mnd

16
fritidsboliger solgt

3.9M
3.7M
3 407 000 Prisantydning i snitt
3 238 000 Salgspris i snitt
3.1M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

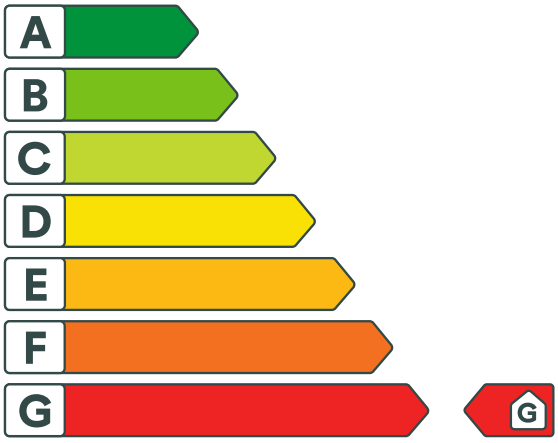
m²-priser ikke relevant

enova

Energiattest



Adresse **Fjordveien 46, 3080 HOLMESTRAND**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312897**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193745954**
Gårdsnummer **74**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **533,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **562,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 566 kWh**

Fjordveien 46, 3080 HOLMESTRAND

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fjordveien 46, 3080 HOLMESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2026 12:01

Eiendom 3903-74/11 Austheim

Bruksnavn	Austheim				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.04.1963	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	1097 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	74	Beregnet areal	1094	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	11	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fjordveien 46	3080 Holmestrand	Smørstein	Holmestrand	Botne

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.07.1962	Skylddeling	3903-74/1	Avgiver	-1097
		3903-74/11	Mottaker	1097
20.08.1985	Planlagt fradeling	3903-74/11	Mottaker	170
		3903-74/12	Avgiver	-170
01.01.2018	Omnummerering	3903-74/11	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-74/11	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-74/11	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	193745954			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	59/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	59/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	59	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	59/0	59/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2026 12:01

Eiendom 3903-74/11

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Fjordveien 46	3080 Holmestrand

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Halvorsen Ingjerd Johan Sollies Gate 30b 3188 Horten	230741	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Halvorsen Ingjerd Johan Sollies Gate 30b 3188 Horten	230741	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**74**	**11**	**0**	**0**	Fjordveien 46, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn friluftsliv	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1094.01m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1094.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjordveien 46 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



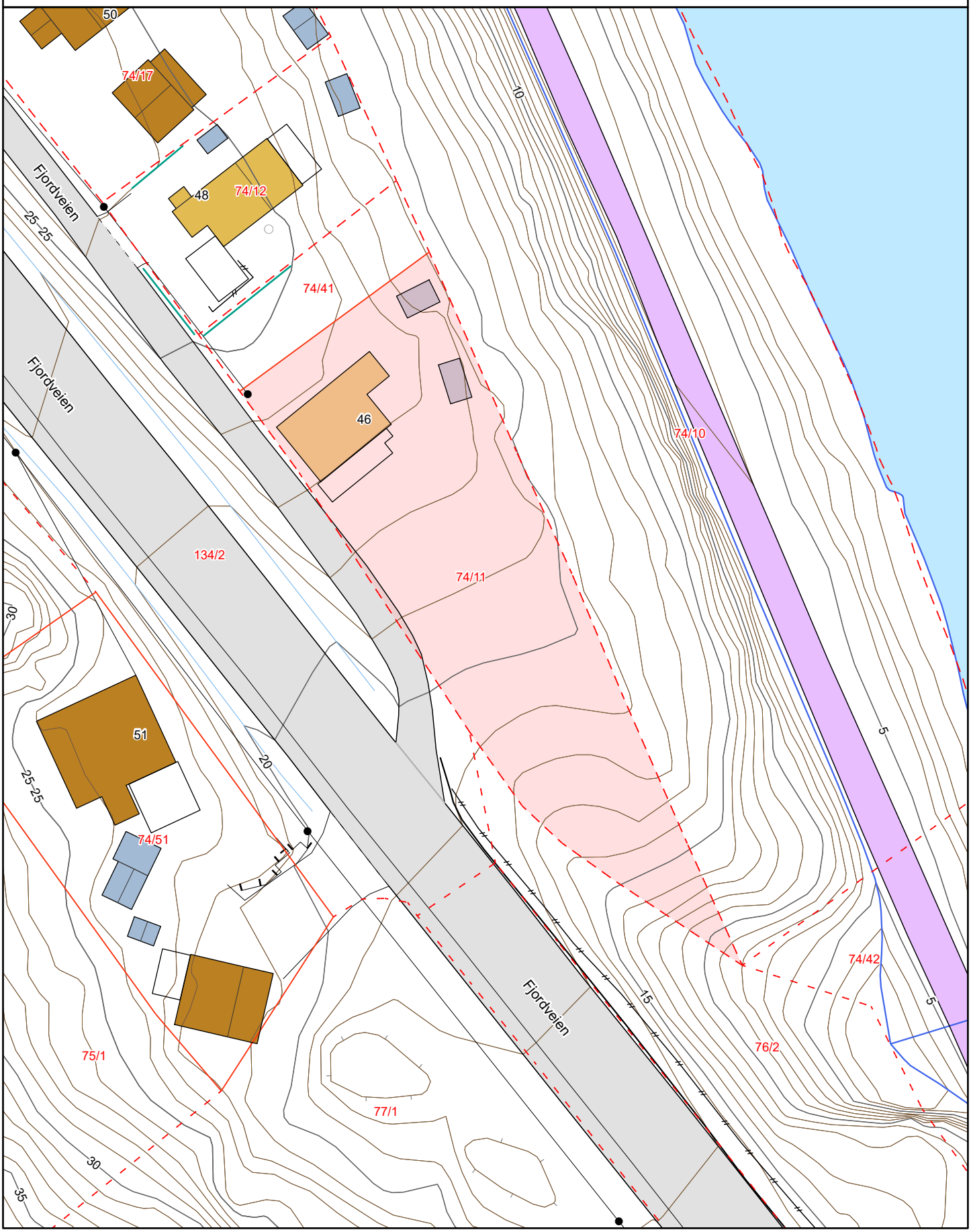
Tegnforklaring

- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Takkant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Hekk
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense
- Fylkesveg gatenavn .
- Veg
- Forsenkningskurve
- Bebygd område
- Annet
- Matrikkelnummer
- Mast
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bolig
- Annet gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Dyrka mark
- A Terrengform
- Trase
- Mønelinje
- Veranda
- Fritidsbolig
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Anslått grensepunkt
- Fylkesvegboks
- Gang- og sykkelveg
- Kystkontur
- Havflate
- Skog

Oversiktskart

Adresse: **Fjordveien 46, 3080 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/74/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1094 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026



Matrikkelkart

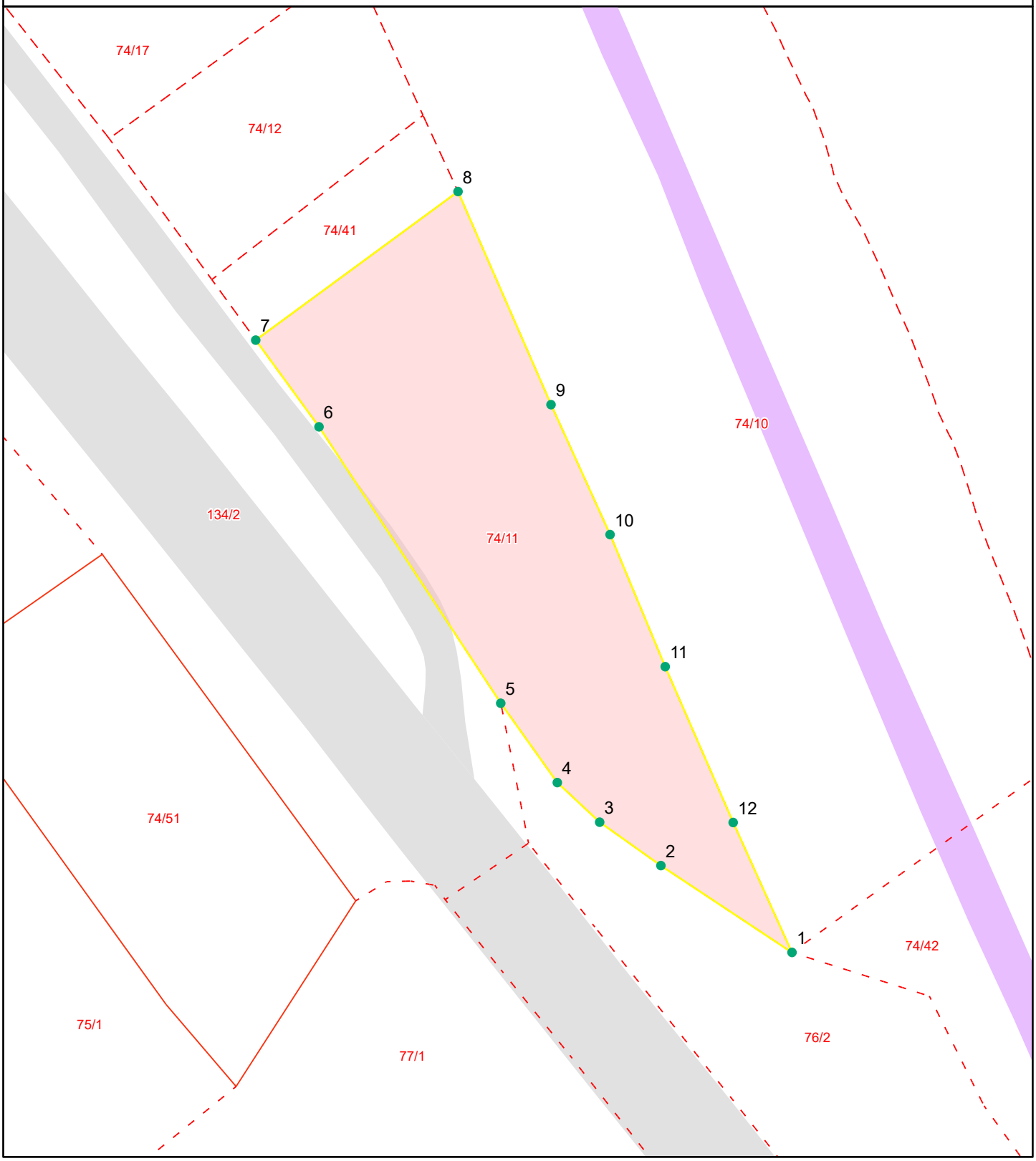
Adresse: **Fjordveien 46, 3080 Holmestrand**
Gnr/bnr: **3903/74/11/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1094 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1094 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

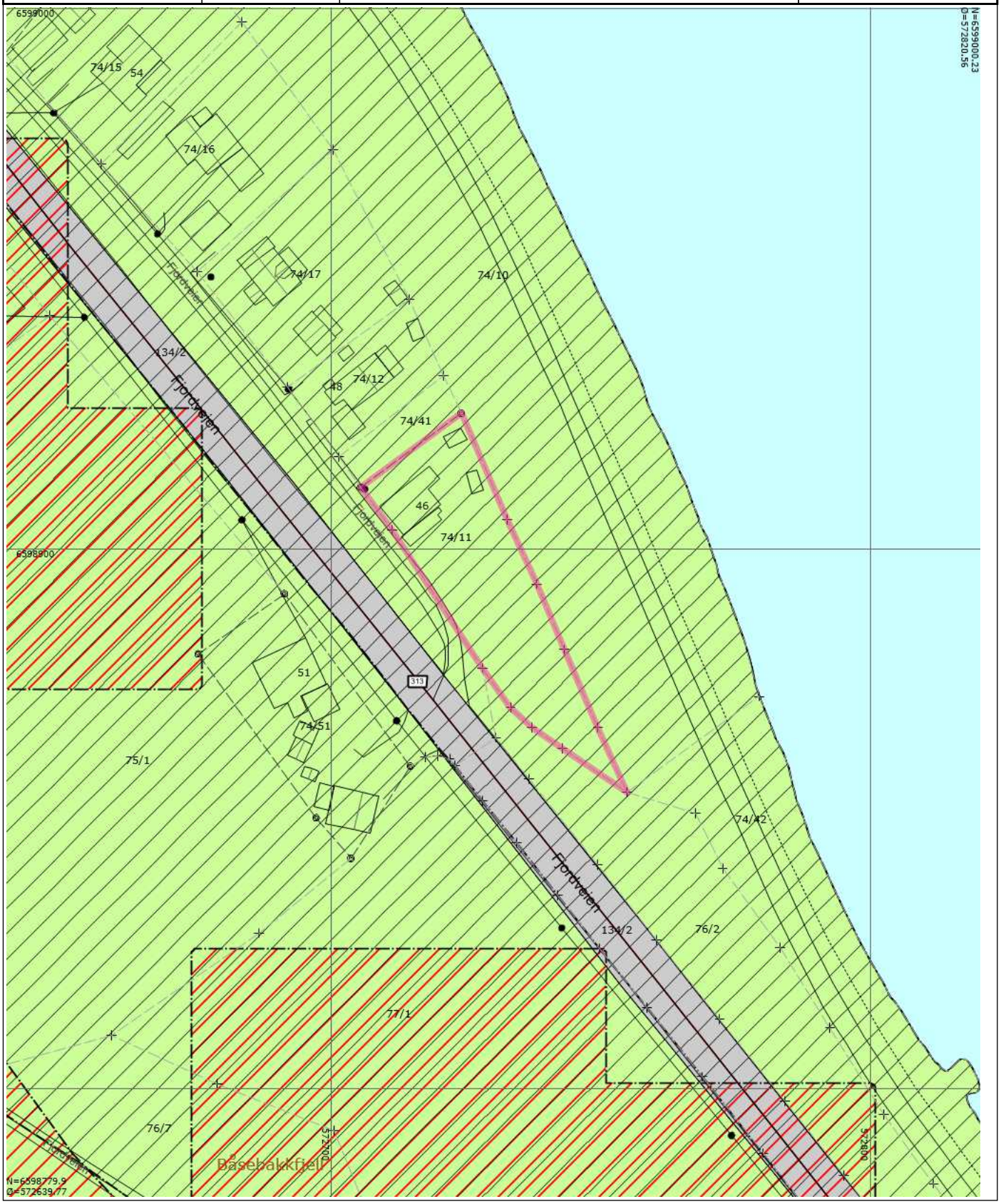
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6598855.01	572754.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	14.52	0
2	6598863.01	572742.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	6.93	0
3	6598867.01	572737.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	5.35	0
4	6598870.66	572733.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	8.99	0
5	6598877.97	572728.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	30.52	0
6	6598903.44	572711.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	9.9	0
7	6598911.43	572705.42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.17	0
8	6598925.12	572724.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.45	0
9	6598905.48	572732.67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	13.16	0
10	6598893.51	572738.12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	13.2	0
11	6598881.34	572743.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	15.68	0
12	6598866.98	572749.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Genererte data (interpolasjon)	21	13.15	0

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjordveien 46 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

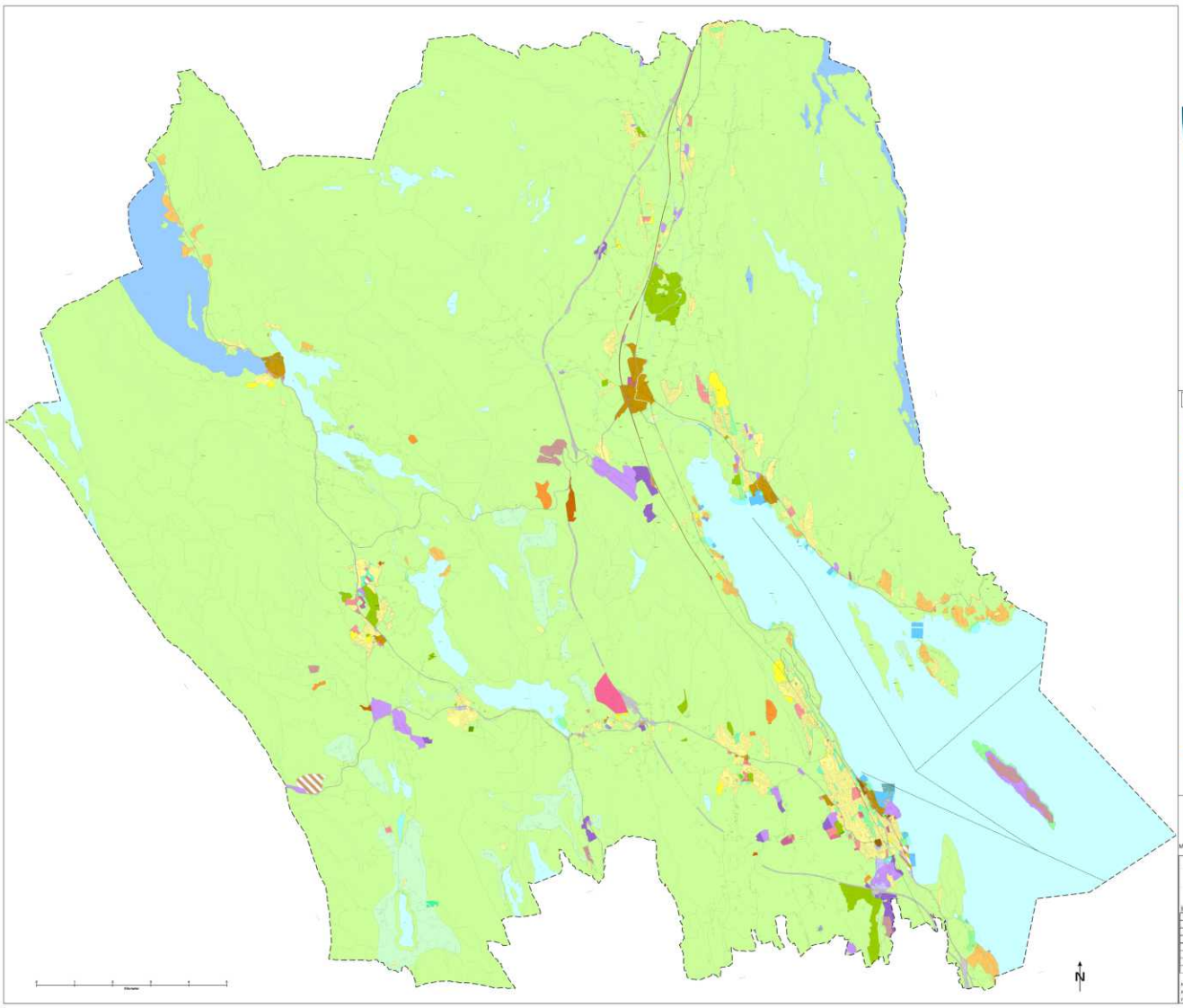
Holmestrand kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk: 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbeslut	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	28.06.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	05.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	067/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2024	
Kommunestyret, vedtak	05.06.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartprojeksjon: FKB, M50, M250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

Telefon: 33059500
E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no

05.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	74/11/0/0
Adresse:	Fjordveien 46, 3080 Holmestrand
Vann:	Kr 0,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 0,00. inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.186,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 577,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 1.905,00 pr år

Det er ikke registrert vannmålere på eiendommen. Sommerrenovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning.

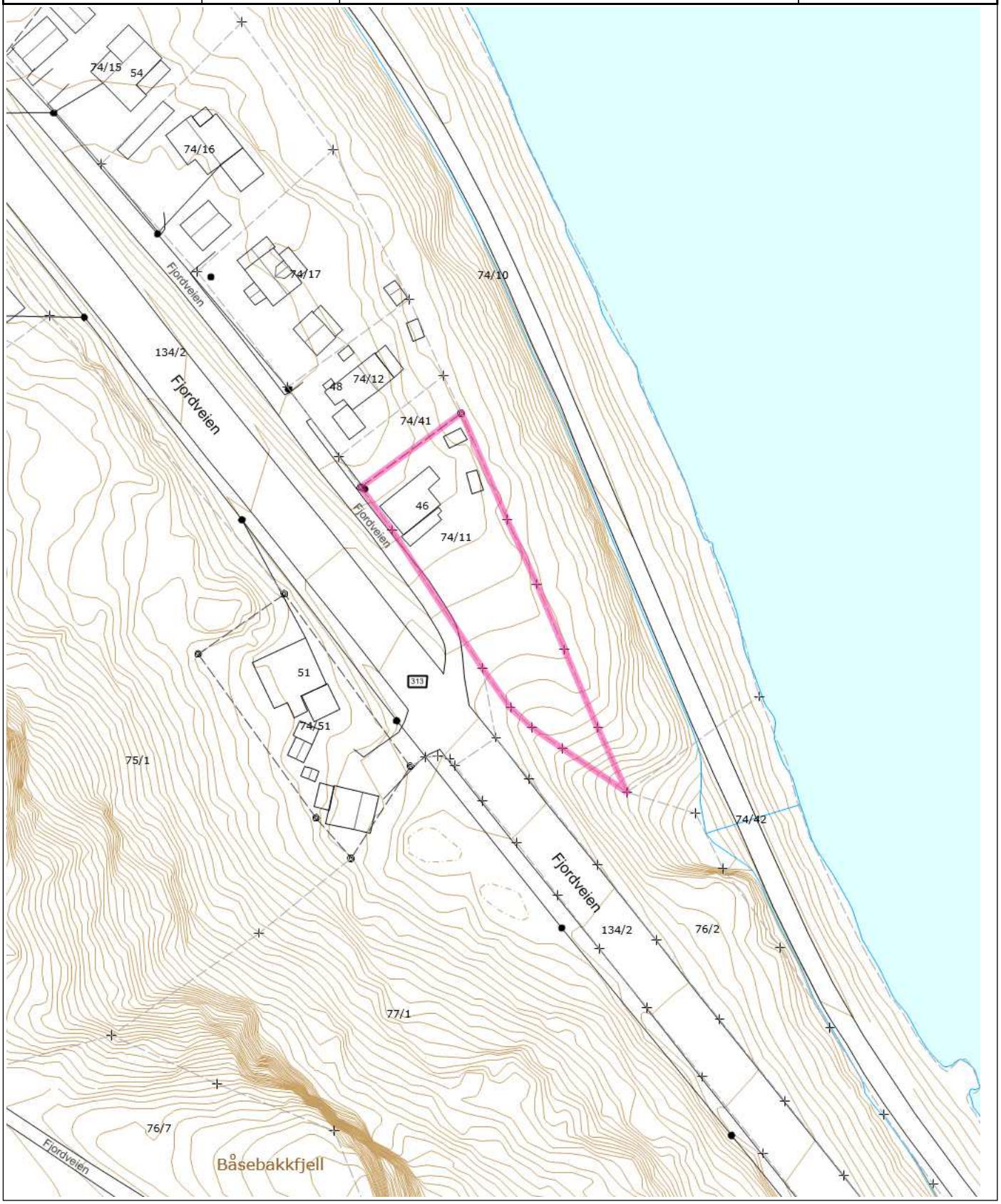
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen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

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjordveien 46 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Matrikkelnummer.


Terrengform

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Kanal og grøft


Kystkontur


Forsenkningskurve


Høydekurve

Havflate

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

08.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 74/11 Adresse: Fjordveien 46, 3080 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann		x	
Avløp		x	
Tilknyttet vei/adkomst		x	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Holmestrand Fjordveien 46 Megleropplysninger

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	74/11/0/0
Adresse:	Fjordveien 46
Ansvarlig:	HALVORSEN INGJERD
Dato:	09.06.2026

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Avløpsfritt toalett
Tømmefrekvens	Slamtømming inngår ikke i organisert tømming. Eier kan frivillig benytte firmaet kommunen har avtale med.
Tot. slamvolum m^3:	

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☒

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☐ **Nei** ☐

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Holmestrand.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

- Hageslanger omfattes av utrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
- Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)

- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
  - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
  - Forbrenningstoalett
  - Biologisk toalett

For mer informasjon

For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☐

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-74/11/0
Adresse
Fjordveien 46
3080 Holmestrand

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.08.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	29.06.22	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Kristina Viftrup Andersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 19/803
Deres ref.:

Vår dato: 06.08.2019

Ingjerd Halvorsen
Johan Sollies Gate 30 B
3188 HORTEN

FJORDVEIEN 46 - 0074/0011 - HOLMESTRAND KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.08.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Ingjerd Halvorsen.
For VIB: Kristina V. Andersen.

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
1.etg.
Det mangler fast bunn i skorsteinsløp.

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00273762	09.06.2026	141260120

Ident
1965/1756/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skpl. 13/8-65 av Sorensk. m/kr. 70.-

SKJØTE

Dagbok nr. 1756 dbf. 13/8-65.
Holmestrand Sorenskriverembete.

Undertegnede A/S Eidsfos Verk skjøter og overdrar herved til herr Stener Karlsen vår eiendom Austheim gnr. 74 bnr. 11, skyld mark 0,01 i Holmestrand for en kjøpesum kr. 6.551,- som er avgjort på omforenet måte.

På eiendommen kan kun oppføres en enebolig eller tomannsbolig i høyst to etasjer. Likeledes kan på eiendommen oppføres garsje i en etasje. Huset må plasseres i minimum 4 m. avstand fra nabogrense. På eiendommen må ikke drives handel, industri, håndverksvirksomhet, bensinstasjon, opplagsplass eller annen virksomhet som ved støy, larm, lukt e.l. er til gené for naboene.
Handel, kafé, restaurant eller utsalgsbod kan kun drives etter innhentet skriftlig samtykke av alle tilgrensede naboer eller etter avholdt naboskjønn. Med tilgrensede forstås også naboene på den annen side av veien.
I de tilfeller selgeren står som eier av tilgrensede arealer må også selgerens samtykke innhentes.

Eieren av denne tomt plikter uten godtgjørelse eller reduksjon i kjøpesummen å avstå av tomtens grunn til vei langs denne ene side i 4 meter bredde. Dette veistykket må ikke inngjerdes og på dette veistykket må det heller ikke hensettes (parkeres) biler eller annet som kan hindre ferdsel idet denne skal være åpen for samtlige som har kjøpt eller bygslet tomter av gnr. 74 bnr. 1.
Kjøperen plikter å delta i opparbeidelsen av dette veistykket til bilvei såfremt en av de som har behov for veien til adkomstvei - selgeren unntatt - forlanger det. Omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av dette veistykket og eventuelt andre veistykker fordeles etter overenskomst mellom tomtekjøpere og bygslere i fellesskap.
Oppnås ikke enighet herom fastsettes fordelingen ved skjønn iflg. Veilovens § 61.

Selgereh har vederlagsfritt rett til bruk av nuværende og nye veier for skogsdrift fra den gjenværende del av gnr. 74 bnr. 1 og til opplegg av tømmer langs disse veier der det kan skje uten vesentlig gené for kjøperen.
Hvis veiene ved selgerens bruk påføres vesentlige skader, er selgeren forpliktet til å besørge nødvendige utbedringer.

Eieren av denne tomt har hel gjerdeplikt mot gjenværende del av hovedbølet og mot vei hvor det kreves gjerde. Mot andre tomter som er solgt eller bygslet bort av selgerens eiendom gnr. 74 bnr. 1 gjelder de alminnelige regler mot gjerdeplikt.
Gjerde skal enten være 3-trådet, flettverksgjerde med største høyde 1,25 meter. Plankegjerde må ikke anvendes.

Kjøperen har sammen med andre tomtekjøpere og bygslere av selgerens eiendom i fellesskap rett til å utnytte til husbruk de vannkilder som finnes på eiendommen gnr. 74 bnr. 1, men vann fra disse vannkilder må ikke brukes til havevanning eller lignende uten samtlige rettighetshaveres samtykke.
Kjøperen må tåle at der blir lagt og vedlikeholdt vannledninger fra disse vannkilder over hans eiendom til andre tomter, mot at grunnen blir ordentlig istandgjort etter gravingsarbeidet.

Eidsfoss, 10/8. 1965

A/S EIDSFOS VERK
H.J. Schwartz

Vi bekrefter herved at skjøtet er underskrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Per Kultorp T.Nordseth

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00273763	09.06.2026	141260120

Ident
1960/822/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 822 dbf. 26/3-1960
Holmestrand Sorenskriverembete.

Uf.

E R K L Æ R I N G:

Undertegnede (som) har fått statstilskudd til utbygging av Båsebakken vannforsyningsanlegg på våre eiendommer Smørstein gnr. 74 bnr.I m. fl. i Botne herred, Vestfold fylke, forplikter oss til gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige foreskrifter.

Vidre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Verdien av retten til legging av ledninger m.v.settes til kr.500,- en gang for alle.

Botne i Vestfold, den I4/II I959.

I. Jakob Sandbakken, født den 28/9 I9o2.
eier av Fjordgløtt, festetomt nr.

2. Stener Karlsen født den I5/8 I9I2.
eier avBjerkely festetomt nr. 2,

3. Sigvart Karlsen født den 9/7 I886.
eier av Solvik, festetomt nr. I3,

4. Arne Johansen født den 28/2 I9I8.
K.E. Karlsen eiere av festetomt nr.I2,

5. Aksel Hanson født den II/7 I894.
eier av festetomt nr. I7

6. Stener Karlsen i flg. fullm. født den 9/Io I898.
eier av festetomt nr. 25,

7. H.Olaussen født den I3/4 I903.
eier av festetomt nr 9,

8. Henry Karlsen født den 30/I0 I898.
eier av festetomt nr. 3 Freden,

9. Knut Kallerud, født den 5/6 I905
eier av festetomt nr.I6 Åsly,

Io Astrid H. Johansen født den I9/7 I92I
eier av festetomt nr. I8 Bergly,

II. Ragnar Olufsen født den 29/6 I9I6
Eier av festetomt nr I5 Fjellborg,

I2. Rolf Krog Nilsen født den 24/I I9I6
eier av festetomt nr. 2I.

Notater