PRIVATMEGLEREN

VOLLSÅSEN TERRASSE 30

Vedlegg



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vollsåsen terrasse 30, 3086 Holmestrand
Gnr. 78, Bnr. 91, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250049

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

Enebolig

Vollsåsen terrasse 30, 3086
HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 78, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1071 **Referansenummer:** BN8639

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

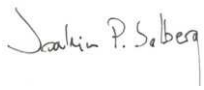
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Frittstående enebolig fra byggeår 1979 med tilbygget dobbel garasje. Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Flere bygningsdeler har nådd sin forventede levetid, og utskiftninger må påregnes i nær fremtid. Enkelte bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG2–TG3, og dette bør en potensiell kjøper sette seg grundig inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking av betongtakstein fra byggeår. Grunnet snødekt tak på befaringsdagen settes tilstandsgrad til IU, anbefaler at taket kontrolleres av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Undertak har passert forventet teknisk levetid (30 år) Takstein har passert mer enn 50% av forventet teknisk levetid (50 år).
Taktekkingen bør planlegges fornyet.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål, sort. Eier informerer at takrenner og nedløp ble skiftet i 2020.
Eier informerer at boligen er oppført med 2x4` bindingsverk, i tillegg på langveggene tettepapp og 10 cm Leca stein som er pusset tett, så skvettpusset med lekakuler i blandingen.
Skvettpussen ble utført av fagfolk fra Norsk Leca. Forøvrig er det stående/liggende trepanel. Det er skiftet kledning på sydvegg 2021 samt skiftet gesimsbord og noe kledning mot nord 2025. Fasader er inspisert fra bakkenivå og balkong. Eier informerer videre at syd- og nordvegg har 15 cm isolasjonstykkelse.
Boligen har uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 44 m2 gangbart gulv. Loftet er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig av eldre dato. Nyere vinduer i kjøkken, garasje og loft.
Boligen har hovedytterdør i tre med sidefelt og malt ytterdør til underetasjen. Balkongdør med 2-lags glass produsert 1977 og hev-skyvedør med 2-lags glass fra 2021, denne gis TG1.
Boligen har østvendt balkong ca. 20 m2. Rekkverk er lavere enn dagens krav til høyde 1,0 meter. Konsekvens av dette er økt fallrisiko.
Hellelagt terrasse tilknyttet inngangspartiet. Denne var snødekt på befaringsdagen, ikke målt opp eller vurdert.
Det er montert takplater med fall under balkongen samt takrenner med nedløp tilknyttet dette.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv, betong, fliser, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater har varierende alder og slitasjegrad ved boligen. Eier informerer at det er gjort oppgraderinger i flere rom de senere årene.

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråc med fagfolk.
Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peis/ovn i begge etasjer. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 03.04.2024 uten avvik, derav TG1.
Gulv i underetasje av tregulv, laminat, fliser og betong. Veggene har panel, tapet og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4. Det er mer enn anbefalt for treverk i bolighus og vil over tid gi følgeskader som muggsopp og råteskader. Boligen har utforede vegger under terrenglinjen i enkelte rom. Det er å regne som risikokonstruksjoner da de erfaringsmessig har høy skadefrekvens i form av fuktproblematikk.
Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler håndløper, har for stor åpning i opptrinn og for lavt rekkverk etter dagens regelverk.
Innvendig har boligen malte profilerte dører fra byggeår samt dør med glass til kjellerstuen.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med badekar, servanter i innredning og vegghengt toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilasjon via ventil i taket, spalte for tilluft i dør.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vaskerom/bad
Vaskerom og dusjrom i underetasjen av boligen. Dusjrom oppgradert 2005. Vaskerom delvis oppgradert ca. 2022, bl.annet gulvbelegget er fra byggeår.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fallforhold i rommene. Det er kun naturlig ventilering i vaskerom. Det er originale sluk.
Av innredning er det dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Det er naturlig ventilering fra vaskerom, mekanisk avtrekk fra dusjrom.
Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt da det hovedsakelig er konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovner. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har stedvis noe slitasje i overflater etter mange års bruk.
Eier informerer at kjøkkenet ble levert av Trebo kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Badstue med benk og ovn. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg kan kreve spesielle tiltak som feks. luftspalte mellom konstruksjoner. Ovn er ikke funksjonstestet eller vurdert. Rommet har utforet vegg mot yttervegg under terrenget. Det er å regne som risikokonstruksjon.
Toalettrom med fliser på gulv, tapet og takessplater. Innredet med et nyere toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for ekstra sikkerhet.

Beskrivelse av eiendommen

Kjølerom med hyller og kjøleaggregat. Overflater fornyet 2025. Kjøleaggregat fra 2015. Vegger, gulv og himling er ikke åpnet, og den underliggende konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av kjølerom kan kreve særskilte løsninger, for eksempel luftespalte mellom konstruksjonene.
Kjølerom er å regne som risikokonstruksjoner da disse erfaringsmessig har høy skadefrekvens grunnet bl.annet kondensproblematikk grunnet høy temperaturforskjell.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon ved spalteventiler i vinduer samt enkelte veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og dusjrom.
Boligen har fyrrom med installert fyrkjele fra byggeåret. Fyrkjelen kan fyres elektrisk eller vedfyrt. Dersom det ønskes å fyre med biodiesel bør brenner oppgraderes informerer eier. Systemet gir varme til radiatorer, varme i enkelte gulv og varmtvann (forbruksvann). Det foreligger ikke serviceavtale ved anlegget. Anbefaler at service gjennomføres. Eier informerer at sirkulasjonspumpe ble skiftet 2025. Takstmann er ikke fagutdannet på anlegget, for inngående kjennskap må det vurderes av fagfolk.
Vannbåren varme til radiatorer og enkelte gulv. På grunn av alder på anlegget anbefales service på anlegget med bl.a. rens av vannrør. Levetid på bl.a. styringer og ventiler er oppbrukt med derav usikker restlevetid. Anlegget er ikke inspisert utover synlige rørkoblinger og ventiler. Takstmann er ikke fagutdannet på anlegget, for inngående kjennskap må det vurderes av fagfolk. Eier informerer at det er utført vedlikehold på flere termostater.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier informerer at boligen står på fjell og sprengstein.
Eier informerer at dreneringen består av perforerte plastrør og vorteplast på mur mot syd og vest. Eier informerer videre at dreneringen er tilkoblet kommunal overvannsledning. Det er symptomer på innvendige yttervegger under bakken som indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong el. under grunnmur. Enkelte riss/sprekker ved utvendig og innvendig inspeksjon av synlige deler.
Tomten var snødekt på befaringsdagen, terrengforholdene er derfor ikke vurdert. Eier informerer at det er gjort større oppgraderinger av uteområder i regi av Grøteig AS i senere tid.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Eier informerer at rørene er fra byggeår/etablering av byggefeltet.
Eier opplyser at det er nedgravd oljetank av glassfiber (3000 L) på eiendommen. Eier opplyser videre at tanken er tømt men ikke sanert og at det er lagt til rette for inspeksjon av tanken og at den er klar til bruk. Eier opplyser også at Holmestrand kommune har bekreftet muntlig at tanken kan ligge slik den gjør idag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

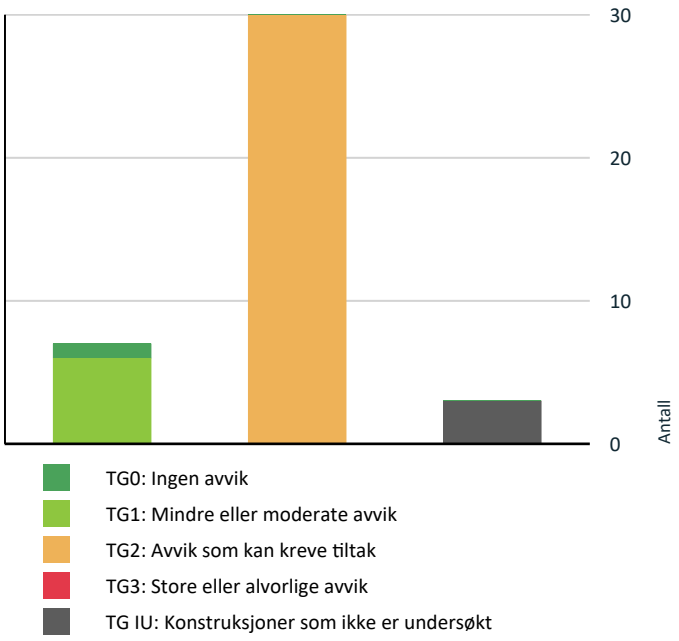
Enebolig

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

Det er en mindre endring etter godkjente plantegninger. Herunder etablering av en vedbod i underetasjen. Forholdene er ikke søknadspliktig.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1979 for boligen. Da det mangler ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Dobbel garasje — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Ventilasjon — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Renovert bad 1.etg. og dusjrom underetg.	Informasjon gitt av eier.
2015	Nytt kjøkken.	Informasjon gitt av eier.
2020	Ny varmepumpe	Informasjon gitt av eier.
2021	Ny hev-skyvedør og kledning sydvegg.	Informasjon gitt av eier.
2022	Oppgradering uteområde.	Informasjon gitt av eier.
2022	Pusset opp deler av vaskerommet.	Informasjon gitt av eier.
2023	Nytt toalett underetg.	Informasjon gitt av eier.
2024	Oppgradering uteområde.	Informasjon gitt av eier.
2025	Pusset opp kjølerom.	Informasjon gitt av eier.
2025	Skiftet gesimser, enkelte kledningsbord, nye vinduer i garasje og loft	Informasjon gitt av eier.
2025	Oppgradering el.anlegg garasje.	Informasjon gitt av eier.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein fra byggeår. Grunnet snødekt tak på befaringsdagen settes tilstandsgrad til IU, anbefaler at taket kontrolleres av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak har passert forventet teknisk levetid (30 år) Takstein har passert mer enn 50% av forventet teknisk levetid (50 år).
Taktekkingen bør planlegges fornyet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål, sort. Eier informerer at takrenner og nedløp ble skiftet i 2020.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslag, hatter o.l. har passert forventet levetid med derav usikker restlevetid.
Forventet levetid er 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking som helhet har høy alder og bør planlegges fornyet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Eier informerer at boligen er oppført med 2x4` bindingsverk, i tillegg på langveggene tettepapp og 10 cm Leca stein som er
pusset tett, så skvettpusset med lekakuler i blandingen. Skvettpussen ble utført av fagfolk fra Norsk Leca. Forøvrig er det stående/liggende trepanel. Det er skiftet kledning på sydvegg 2021 samt skiftet gesimsbord og noe kledning mot nord 2025. Fasader er inspisert fra bakkenivå og balkong. Eier informerer videre at syd- og nordvegg har 15 cm isolasjonstykkelse.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Gjelder hovedsakelig tilknyttet garasjedelen.
Noe sprekker/begynnende råte stedvis i nedkant av original kledning. Kledningen er ikke kryssutlektet etter dagens byggeskikk. Det er ikke unormalt for byggeåret, men det gir begrenset lufting bak kledningen som vil bidra til å forkorte levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Ca. 44 m2 gangbart gulv. Loftet er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe forhøyede fuktverdier i sponplate på gulv av ukjent årsak.
Et ventilasjonsrør var ikke ført opp i luftehatt.
Lufting fra avløp var avsluttet i loftet. Noe kondens tilknyttet røravslutning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedrørende fukt på gulv.
Ventilasjonsrør må føres opp i luftehatt.
Lufting fra avløp må føres over tak.









TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig av eldre dato. Nyere vinduer i kjøkken, garasje og loft.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at et større antall vinduer bør skiftes ut ved boligen.

TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdør i tre med sidefelt og malt ytterdør til underetasjen. Balkongdør med 2-lags glass produsert 1977 og hev-skyvedør med 2-lags glass fra 2021, denne gis TG1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad som følge av alder og slitasje i de eldste dørene.
Ytterdørene går noe tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Helhetlig bør det planlegges med fornyelse av de eldste dørene. Eldre dører har ikke samme komfort og energivennlighet som nyere dører har.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har østvendt balkong ca. 20 m2. Rekkverk er lavere enn dagens krav til høyde 1,0 meter. Konsekvens av dette er økt fallrisiko.
Hellelagt terrasse tilknyttet inngangspartiet. Denne var snødekt på befaringsdagen, ikke målt opp eller vurdert.
Det er montert takplater med fall under balkongen samt takrenner med nedløp tilknyttet dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder og generell slitasje i overflater. Konstruksjonen fremstår noe underdimensjonert ved utstikkende bjelker. Takstmann har ikke vurdert forholdene ytterligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dobbel garasje

Tilbygget dobbel garasje ca. 39 m2 med utvendig adkomst. Overflater fra byggeår. Nyere leddporter i alu. med el.åpning. Vinduer skiftet i 2025.
Eier opplyser at det trolig ikke er etablert gasstett løsning mot boligdelen etter dagens forskriftskrav.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjedelen er vurdert helhetlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tregulv, betong, fliser, tepper og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater har varierende alder og slitasjegrad ved boligen. Eier informerer at det er gjort oppgraderinger i flere rom de senere årene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder og generell slitasje i enkelte rom/overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peis/ovn i begge etasjer. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 03.04.2024 uten avvik, derav TG1.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje av tregulv, laminat, fliser og betong. Veggene har panel, tapet og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4. Det er mer enn anbefalt for treverk i bolighus og vil over tid gi følgeskader som muggsopp og råteskader. Boligen har utforede vegger under terrenglinjen i enkelte rom. Det er å regne som risikokonstruksjoner da de erfaringsmessig har høy skadefrekvens i form av fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler håndløper, har for stor åpning i opptrinn og for lavt rekkverk etter dagens regelverk.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører fra byggeår samt dør med glass til kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder og generell slitasje ved innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket, ny eier må selv vurdere behovet for oppgraderinger.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med badekar, servanter i innredning og vegghengt toalett.
Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er naturlig ventilasjon via ventil i taket, spalte for tilluft i dør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er påvist noe ujevnt fall i gulvet samt motfall mot døren.
Da sluket ikke er tilgjengelig grunnet badekaret er det ikke kontrollert høydeforskjell fra sluk til overflate foran døren og topp membrankant.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr i badet vil ikke ha en naturlig vei til sluket langs hele gulvflaten. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renne ut av rommet i ytterste konsekvens.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukløsningen er ikke kontrollert grunnet badekaret. Takstmann kan ikke si noe om tettesjiktet osv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite tilgjengelig sluk grunnet badekaret.
Membran er ikke konstatert av takstmann ved sluk/dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredninger med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering i badet.

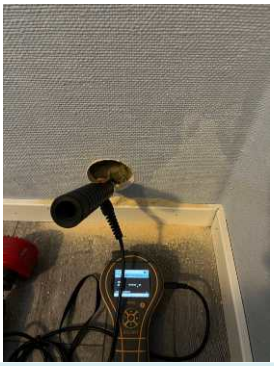
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Vaskerom og dusjrom i underetasjen av boligen. Dusjrom oppgradert 2005. Vaskerom delvis oppgradert ca. 2022, bl.annet gulvbelegget er fra byggeår.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fallforhold i rommene. Det er kun naturlig ventilering i vaskerom. Det er originale sluk.





KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser, malt mur og panel. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommene er ikke bygd fuktsikre i sin helhet.
Det er kapillært fuktopptrekk i kjellermur. Noe synlig fuktutslag i nedkant av vegger på vaskerommet som følge av dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommene fremstår fungerende, men vil være noe sårbare ved høy fuktbelastning, vannsøl osv.
Det bør besørges god ventilering, gjerne ved mekanisk avtrekk.
Rommene må ses i sammenheng med vurdering i `Rom under terreng`.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser/belegg og varme.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fallforhold mot slukene. Rommene er etablert ved eldre byggeforskrifter med andre krav enn dagens regelverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommene har originale plastsluk og vinylbelegg. Fliser fra 2005 i dusjrommet med ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukløsningen i vaskerommet er ikke tilfredsstillende.
Det kunne ikke konstateres tilfredsstillende membranløsning via sluket i dusjrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommene bør oppgraderes for å sikre en tett og varig løsning.





KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av innredning er det dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra vaskerom, mekanisk avtrekk fra dusjrom.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gjelder vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt da det hovedsakelig er konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovner. Hvitevarer er ikke vurdert.
Kjøkkenet har stedvis noe slitasje i overflater etter mange års bruk. Eier informerer at kjøkkenet ble levert av Trebo kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med benk og ovn. Vegg, gulv og tak er ikke åpnet, konstruksjon er derfor ikke kontrollert. Det opplyses om at bygging av badstue mot yttervegg kan kreve spesielle tiltak som feks. luftspalte mellom konstruksjoner. Ovn er ikke funksjonstestet eller vurdert. Rommet har utforet vegg mot yttervegg under terrenget. Det er å regne som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad vurdert etter alder på overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behov for oppgraderinger.





KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, tapet og takessplater. Innredet med et nyere toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for ekstra sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med hyller og kjøleaggregat. Overflater fornyet 2025. Kjøleaggregat fra 2015. Vegger, gulv og himling er ikke åpnet, og den underliggende konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av kjølerom kan kreve særskilte løsninger, for eksempel luftespalte mellom konstruksjonene.
Kjølerom er å regne som risikokonstruksjoner da disse erfaringsmessig har høy skadefrekvens grunnet bl.annet kondensproblematikk grunnet høy temperaturforskjell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad for å belyse potensiell skaderisiko ved kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Årstall: 1979

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufting av avløpet er avsluttet på loftet. Det ble observert kondens tilknyttet dette. Løsningen er ikke tilfredsstillende. Luftingen må føres over tak, tiltak kreves.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved spalteventiler i vinduer samt enkelte veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og dusjrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsrør på loft må føres opp i luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av manglende utbedring er risiko for kondensering i loft ved høy temperaturforskjell.
Vi anbefaler også å montere veggventiler i alle rom som ikke har dette for god luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmesentral

Boligen har fyrrom med installert fyrkjele fra byggeåret. Fyrkjelen kan fyres elektrisk eller vedfyrt. Dersom det ønskes å fyre med biodiesel bør brenner oppgraderes informerer eier. Systemet gir varme til radiatorer, varme i enkelte gulv og varmtvann (forbruksvann). Det foreligger ikke serviceavtale ved anlegget. Anbefaler at service gjennomføres. Eier informerer at sirkulasjonspumpe ble skiftet 2025. Takstmann er ikke fagutdannet på anlegget, for inngående kjennskap må det vurderes av fagfolk.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

Grunnet alder på anlegget må det forventes kostnader til utbedring/utskifting fremover.



TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme til radiatorer og enkelte gulv. På grunn av alder på anlegget anbefales service på anlegget med bl.a. rens av vannrør. Levetid på bl.a. styringer og ventiler er oppbrukt med derav usikker restlevetid. Anlegget er ikke inspisert utover synlige rørkoblinger og ventiler. Takstmann er ikke fagutdannet på anlegget, for inngående kjennskap må det vurderes av fagfolk. Eier informerer at det er utført vedlikehold på flere termostater.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan bli nødvendig med utbedrende tiltak.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført av Løvald elektriske AS og Strand elektriske AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider i 2016 og 2020. Ingenting utover det.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

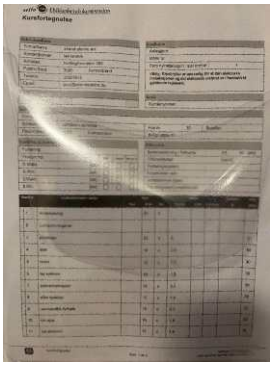
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger kontrollrapport fra DLE eller andre tilsvarende kontrollinstanser siste 5 år gis det anbefaling om at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, eller en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring. Anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier informerer at boligen står på fjell og sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer at dreneringen består av perforerte plastrør og vorteplast på mur mot syd og vest. Eier informerer videre at dreneringen er tilkoblet kommunal overvannsledning. Det er symptomer på innvendige yttervegger under bakken som indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 1979

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong el. under grunnmur. Enkelte riss/sprekker ved utvendig og innvendig inspeksjon av synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss og sprekker er ikke unormalt for eldre boliger og årsak er gjerne sammensatte forhold som må undersøkes nærmere, herunder grunnforhold, fundamentering osv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn med riss/sprekker for å avdekke utvikling over tid.







TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen, terrengforholdene er derfor ikke vurdert. Eier informerer at det er gjort større oppgraderinger av uteområder i regi av Grøteig AS i senere tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Eier informerer at rørene er fra byggeår/etablering av byggefeltet.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank av glassfiber (3000 L) på eiendommen. Eier opplyser videre at tanken er tømt men ikke sanert og at det er lagt til rette for inspeksjon av tanken og at den er klar til bruk. Eier opplyser også at Holmestrand kommune har bekreftet muntlig at tanken kan ligge slik den gjør idag.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger et generelt krav om sanering av oljetanker dersom disse ikke skal benyttes videre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tanken må saneres/fjernes dersom den ikke skal benyttes. Kostnader må påregnes i den forbindelse.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har enkelte anmerkning tilknyttet HMS-forhold.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

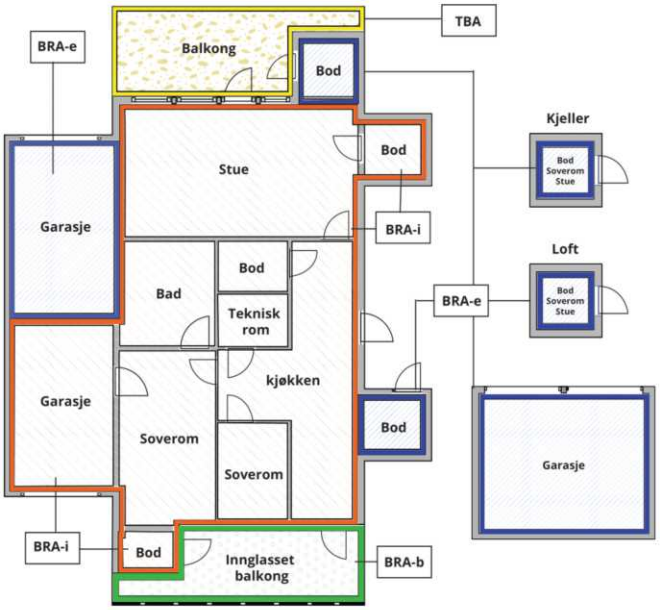
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	128	39		167	20
Kjeller	120			120	
SUM	**248**	**39**			**20**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Entré, hall m/trapp, kjellerstue, bod, vedbod, fyrrom, vaskerom/bad, badstue, toalettrom, soverom, matbod, kjølerom		

Kommentar

Dobbel garasje ca. 39 m2 er medtatt som BRA-e.
Østvendt balkong ca. 20 m2 er angitt som TBA. I tillegg har boligen en hellelagt terrasse mot vest tilknyttet inngangspartiet.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er en mindre endring etter godkjente plantegninger. Herunder etablering av en vedbod i underetasjen. Forholdene er ikke søknadspliktig.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1979 for boligen. Da det mangler ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge eier: 2021: Ny hev-skyvedør, ny kledning sydvegg. 2022: Oppgraderinger uteområde. 2024: Oppgraderinger uteområde. 2025: Skiftet gesimser, skiftet vinduer garasje og loft, skiftet flere kledningsbord mot nord. Oppgradert el.anlegg garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	78	91		0	908.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollsåsen terrasse 30

Hjemmelshaver

Haug Inger Rønnaug, Haug Jan Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et stille og familievennlig nabolag. Det er kort vei til både Kleiverud barneskole, Kleiverud barnehage og Gaupås barnehage. Eiendommen har en solrik plassering.
Området har gode bussforbindelser inn til sentrum, hvor du finner hyggelige butikker, kafeer, bibliotek, badestrender og en flott småbåthavn med brygge. Det finnes også mange fine turmuligheter like i nærheten, både sommer og vinter.

Adkomstvei

Fra Holmestrand sentrum kjører man opp Nyveien/Hvittingfossveien og følger denne forbi Holmestrandstoppen. Ta til høyre ved Shell og ta så første veien inn til venstre til Kleivanveien. Følg deretter veien til avkjøring på venstre side til Vollsåsen, og ta deretter inn på denne veien. Boligen ligger på høyre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv på grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten.
Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Rønnaug Haug	Jan Oddvar Haug

Gateadresse
Vollsåsen terrasse 30

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3086

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3498185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet er avviklet.
Arbeid utført av	Jørgensen VVS, Horten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Per Ellingsen Holmestrand

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av bad i 2005 og kjøkken i 2015.
Arbeid utført av	VVS Holmestrand ved Martin Nygård

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har hendt at det har vært mus på loftet, 1 gang i kjellerstua og i vedbod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap , kontroll av husets legg el.anlegg. i 2015 kjøkken og 2025 garasje.
Arbeid utført av	Strand elektriske. Holmestrand

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Strand elektro as.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250049

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert. (Drenert, lagt brostein, nye plenområder lagt heller. Lagt ny plen nedre del av hagen. Arbeidet avsluttet i 2024.
Arbeid utført av	Grøteig as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234250049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Rønnaug Haug	582b493019bf74a6f624c2dcb6c4eb98a7b4e899	12.01.2026 13:32:35 UTC	Signer authenticated by One time code

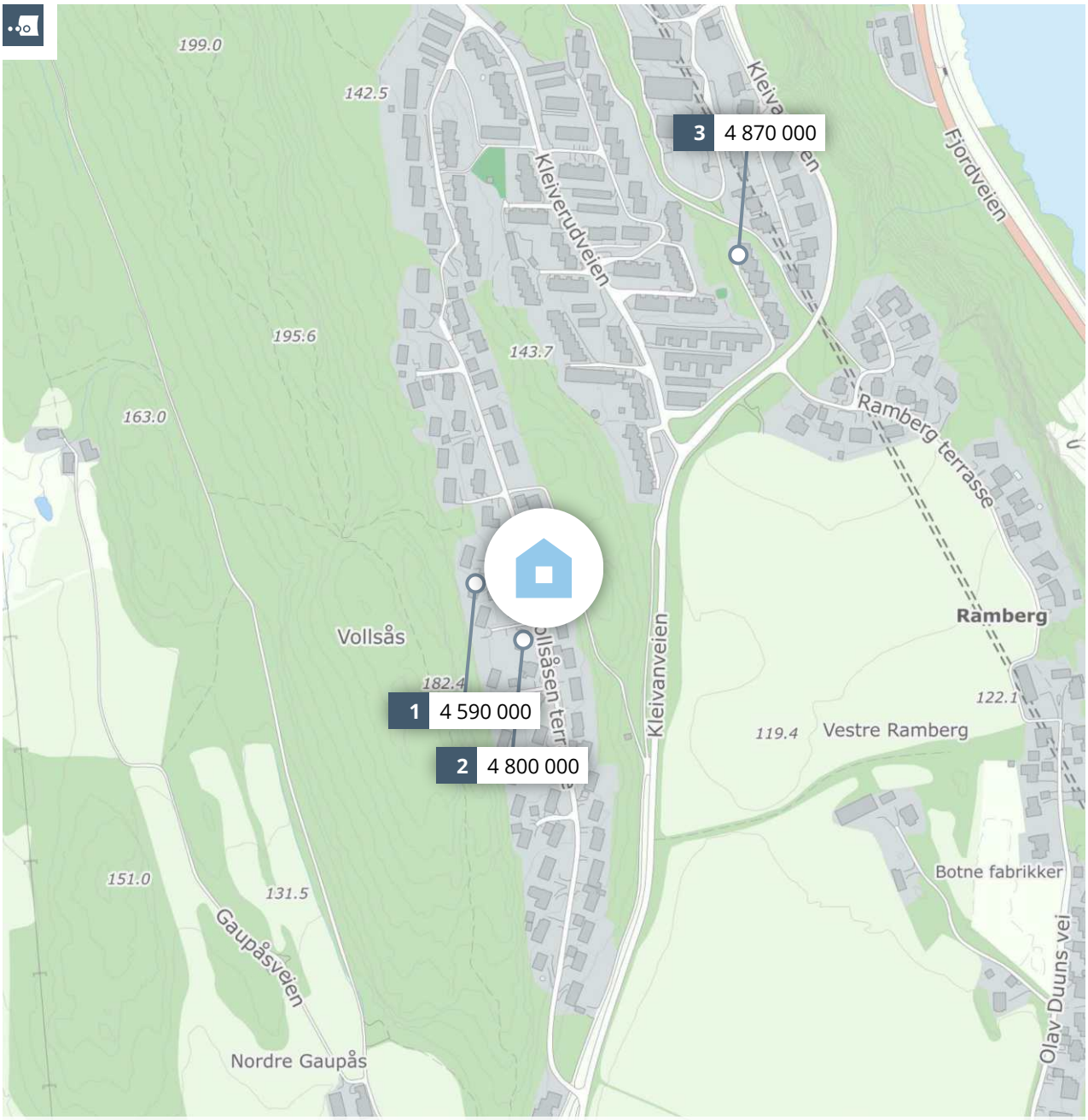
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Oddvar Haug	d653cf9da124350a342835c0776b60e8ea18a2c3	12.01.2026 13:26:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

VOLLSÅSEN TERRASSE 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 02.02.2026

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 78 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Kleiverud

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	20 565
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	248 m²	39 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					909 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vollsåsen terrasse 43				03.11.2025	4 590 000	**4 590 000**	-	4 590 000	**27 988**
	164 m²	1981	895 m²	3 sov						
2	Vollsåsen terrasse 33				03.10.2025	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 532**
	188 m²	1979	836 m²	3 sov						
3	Kleiverudveien 176				10.11.2025	4 990 000	**4 870 000**	0	4 870 000	**32 039**
	152 m²	1982	615 m²	3 sov						

Vollsåsen terrasse 30 er en romslig og innholdsrik enebolig beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde. Eiendommen har gangavstand til barnehage, barneskole, fjellheisen og bussholdeplass, og byr på flotte uteplasser samt nydelig sjøutsikt fra flere rom.

Boligen går over to plan med gode planløsninger. Stuen er romslig med plass til både sofagrupper og stort spisebord, og har direkte utgang til uteplass med flott utsikt. Kjøkkenet i hovedetasjen er pent og funksjonelt fra 2015, med rikelig skap- og benkeplass.

Boligen har fire soverom, hvorav tre i hovedetasjen og ett i underetasjen. I underetasjen finnes også en kjellerstue samt egen inngang – ideelt for ungdomsavdeling eller gjester. Det er to bad i boligen, i tillegg til badstue. Vannbåren varme via sentralfyring gir behagelig inneklima året rundt.

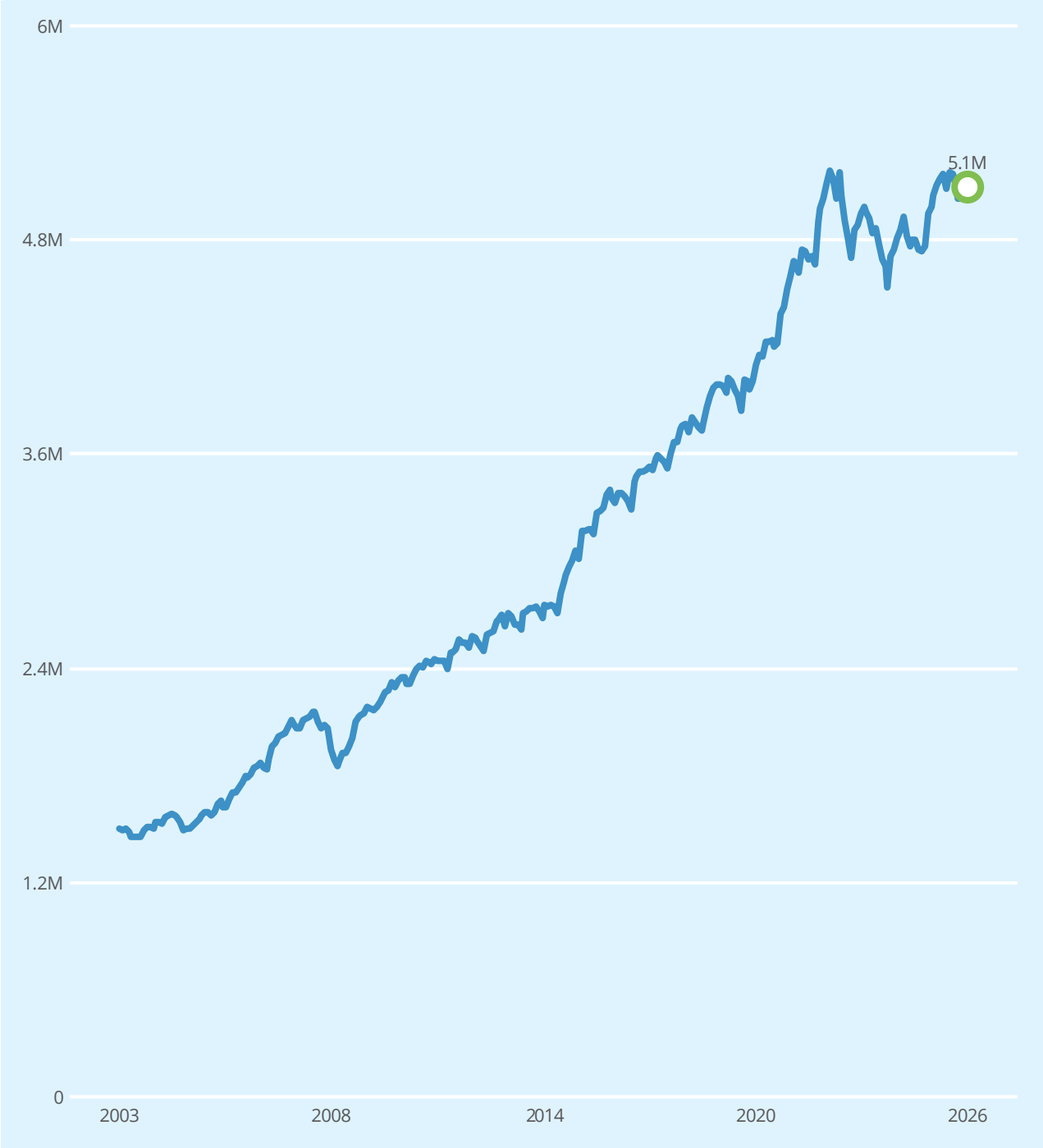
Pent opparbeidet tomt med steinbelagt gårdsplass og parkering i dobbelgarasje.

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

Eneboliger til salgs i 3086 HOLMESTRAND nå

3
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 423 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i 3086 HOLMESTRAND siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

6.9M
6.6M
6 275 000 Prisantydning i snitt
6 068 000 Salgspris i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 947 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

29 193 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 9 mnd

20 565 Vollsåsen terrasse 30
Totalpris 5 100 000

enova

Energiattest



Adresse **Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250078**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193716091**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **91**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **250,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 570 kWh**

Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 7: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: 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 utendørs

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: 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 28: 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 29: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 31: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Skatteetaten

Dato
20.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 78 Bnr 91 Fnr 0 Snr 0

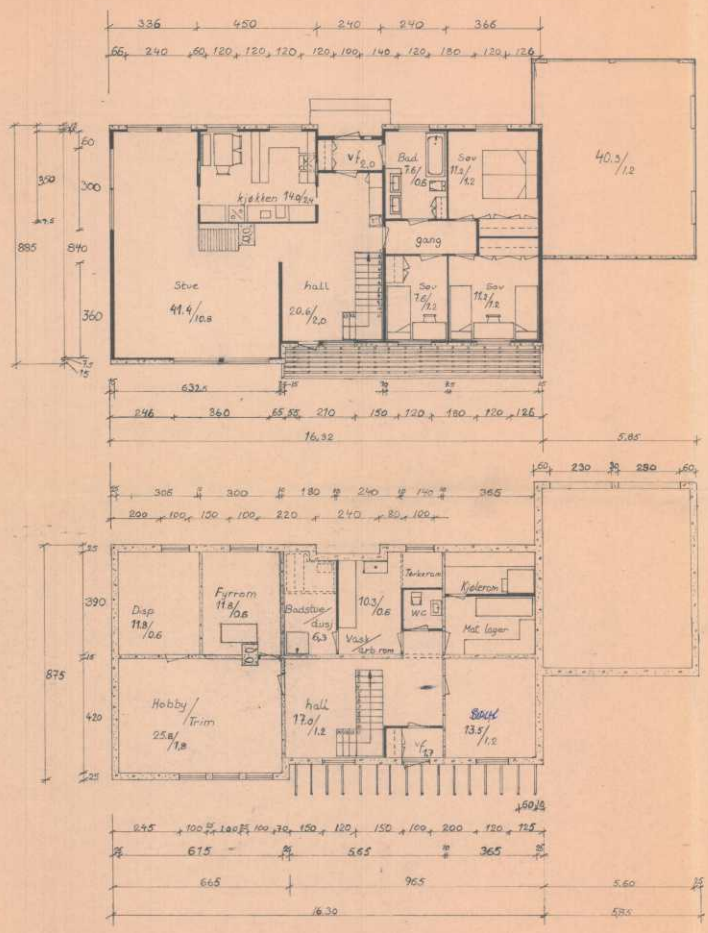
Eiendommens adresse:

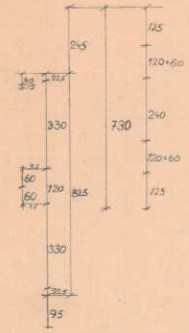
Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND

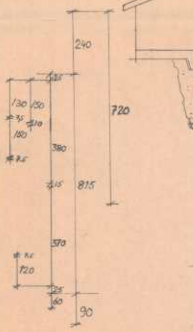
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

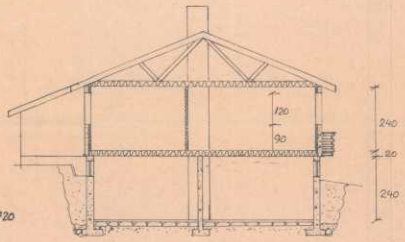
Som primærbolig:	kr 1 434 664
Som sekundærbolig:	kr 5 738 657

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert









SAK NR. 101/78-14
Godkjent 31/8 1978 med
mindre enn 10m tregrense
mot nabo. Øvrige bestemmelser
i reguleringsplan.
Eiendommen kjøpt den 5/9-78
S. Eriksen

2.2%

Ansvl	Beskrivelse	Dato	Kontr.	Tegnet	Pris	Dim.	Mat.	Ann.	norwesco as
C		7.5.78							HOLMESTRAND
B			Kontroll	Godkjent	Tegn.		Målestokk		1:100
A								Ens. ker:	Ens. lev:

Tomt nr 30 Romberg/Kleivan

Sym.	Dato	Sign.	Forandr. fra

A-a Tegninger, 300. A-2. § 9 pl. 1-78. Bestrom Trykkeri.

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv)

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 — Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☒ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) Leca
☐ Annen utførelse (beskriv)
☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 — For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers brannteknikske klasse
☐ dørenes brannteknikske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 — Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

F.kap. 46:2 / Bl. § 93 — **Særskilt søknad innsendes for**

☐ personheis ☐ vareheis
☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Skriv ikke her

Tilleggsopplysninger:

SAK NR. 1011 78-17

Kommunal forvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Godkjent 31 / 8 1978 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
den 5 9 1978
S. Soland

Til bygningsrådet i Holmestrand

Byggeplass (adresse): Tomt nr. 30. på Ramberg / Kleivan
Matrnr. 78 | Gnr. 91 | Bnr. 30 | Parsell nr.

Eier/Fester av tomt: Jan og Inger Haug. | Adresse: Barlinveien 45 D | Telefon: 52 600

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Skriv ikke her

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Holmestrand (Sted) den 21 / 5 19 78

Jan Haug Inger Haug — Barlinveien 45 d. Holmestrand. 52 600
Byggherrens underskrift | Adresse | Telefon

Ansvarshavendes underskrift | Adresse | Telefon

KFB blankett 5-005-00.74 (formularadskrytet)
N-2121 Eidsvoll Bruk & Skiverfabrikk A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33, Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81, F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg
Til nabogrense 4 m Til midte av vei ____ m
Til annen bygning på samme tomt ____ m
☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77, F.kap. 26, F.kap. 55

Bebyggelsen
Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 180 m²
Sum bebygget grunnareal 180 m²
Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 218 m²

Bl. § 66

Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65, Bl. § 66.2

Vann og kloakk
Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) ____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv) ____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31, F.kap. 56

Bygningens innretning
Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68, F.kap. 42:5, F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann
Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) ____
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør
Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering
☒ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) ____

Skriv ikke her

F.kap. 42:4, F.kap. 31:24, F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3, F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger
☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43, F.kap. 54:3, F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☒ Lettbetong (oppgi type) Leca 15 cm.
☐ Annet (beskriv) ____
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43, F.kap. 53, F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44, F.kap. 53, F.kap. 54:3, F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong
Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: JAN HAUG
Adr.: VOLLSÅSEN TERRASSE 30
3090 HOLMESTRAND

Arbeidssted: Gnr. 78 bnr. 91

Arbeidets art.: Nybygg.

Bygningens art.: Enebolig.

Byggherre: Jan Haug.

Byggemelder: Jan Haug.

Ansvarshavende: Erling Åsen.

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tilllatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger: WC i 2 hovedetasjen må ventileres med spalte over eller under dør med fri åpning min. 60 cm^2. Lufting av bunnledning må føres topp takhatt og isoleres. Alle kanaler på loftet må isoleres til topp takhatt. Isolasjonen på loftet må gåes over. Rekkverk på veranda gjenstår. Montering av kjellertrapp med rekkverk gjenstår. Montering av permanent inngangstrapp gjenstår. Golv i garasje ikke utført.Garasje må ventileres forskriftsmessig. Garasje må kles innvendig med tennvernende kledning min. A-10 Montering av garasjeporter gjenstår. Avslutning av taknedløp gjenstår. Pussing av golv og vegger i kjeller gjenstår med unntak av vaskerom, soverom og boder. Delevegger mellom fyrrom/disp.rom/hobbyrom/hall/vindfang/soverom/boder/badstue/vaskerom gjenstår.

Ovennevnte arbeide må være utført innen september mnd. 19 79

Holmestrand, den 14/06 1979.

Sendes: Byggherren
Anmelderen
Ansvarshavende.

Jan-E. Heggli

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FRA BYGNINGSSJEFEN:

Holmestrand, den 17/08 19 78

Referert i bygningsrådet:

Jan og Inger Haug
Byggherre/anmelder

Barlinveien 45D, 3080 Holmestrand.

MELDING OM GODKJENNING AV BYGGEARBEIDE

På eiendommen: Tomt nr. 30 Ramberg/Kleivan.

er i henhold til Deres byggeanmeldelse/~~søknad~~ av: 21.05-78.

godkjent følgende byggearbeide: Oppførelse av enebolig ifølge tegning av 07.05.78.

Godkjennelsen er gitt på nedenforstående betingelser:

Huset plasseres som vist på situasjonsplan av 04.08.78, forøvrig i samråd med bygningskontrollen.
Ansvarshavende oppgies før byggearbeidet settes igang.
Det må oppføres brannmur bak peis i stue jfr. BF kap. 49:22.

BYGNINGSRÅDET I HOLMESTRAND

Bygningssjef

SS
Byggekontrollør

Nota nr. 1205 av 22.08.78

Denne godkjennelse er gitt av bygningssjefen etter fullmakt av kommunestyret, stadf. av Komm.- og Arbeidsdepartementet. Bygningssjefens avgjørelse kan innankes for bygningsrådet.

GJENPART AV NABOVARSEL

Kommunalforvaltningen

Til bygningsrådet i Holmestrand.
Ingeniörkontoret,
Holmestrand kommune,

3080 Holmestrand.

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Skriv ikke her

Jfr. Bl. § 93

Søknad om byggetillatelse for

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Riving ☐ Annet (beskriv) .....

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) .....

Søknad om bruksendring

☐ fra ..... til .....

Jfr. Bl. § 7

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i

☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Jfr. Bl. § 84.1

Melding om anlegg

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg

☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Annet (beskriv) .....

Byggeplass (adresse)	Mstr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 30, Ramberg / Kleivan.				

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Inger og Jan Haug.	Barlinveien 45 D, 3080 Holmestrand	52 600

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse Holmestrand.

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Holmestrand den 18/5 19 78

Inger Haug
Jan Haug
Byggherrens/Anmelders underskrift

Barlinveien 45 D. Holmestrand.
Adresse

Telefon

KFS-blankett 5-017-03.75 (formularbeskyttet)
Nr. 2125. Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn nr./g.nr., b.nr./matr.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Kjell Olaussen. Sykehusveien. Tomt nr. 32, R/Kleivan.		406		
Steinar Hagen, Solbergskogen. Tomt nr. 47,			20.5.78	S. Hagen
Kim Holter, Barlinveien 35D. Tomt nr. 41.			23.5.78	Kim H. Strandetholm.
Ina Jörgensen. Björnefaret 11. Tomt nr. 39.			19.5.78	Ina Jørgensen
Berit Stenström. Hektorsvei 5, 3109 Lofts- Eik. Tomt nr 28.		405		

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 2

Sign. .....

HOLMESTRAND 24-5-78 3080

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Saksnummer	2024/3017
Dokumentdato	03.04.2024
Kontrolldato	03.04.2024
Saksbehandler	Brita Tysse
Gnr/bnr.	78/91
Adresse	Vollsåsen terrasse 30
Leilighet	H0101

INGER RØNNAUG HAUG
VOLLSÅSEN TERRASSE 30
3086 HOLMESTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND den 03.04.2024

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. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JAN ODDVAR HAUG
For brannvesenet: Brita Tysse

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **feier@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Dokumentavgift er betalt med kr. 520 2/1.79.

Holmestrand Sorenskriverembete

DAGBOKFØRT
02 JAN 79 00006
SORENSKRIVEREN I
HOLMESTRAND

S K J Ø T E.

Holmestrand kommune v/Ordføreren skjøter og overdrar hermed til

Inger Rønnaug Haug og Jan Oddvar Haug fødselsnr. 011245 [redacted]
270943 [redacted]

vår eiendom tomt nr. 30/77 av byggefeltet Ramberg/Kleivan, gnr. 78, bnr. [redacted] 91 i Holmestrand for en kjøpesum, stor

kr 26.895,00 - tjuesekstusenåttehundreognittifem -

Forøvrig skjer overdragelsen på følgende vilkår som vedtatt av kommunestyret i møte 16. desember 1976:

1. I tillegg til den tomtepris som blir fastsatt, betales for hver tomt refusjon for kommunens utgifter til tekniske anlegg innenfor tomtefeltet (herunder gatelys), samt tilknytningsavgift for vann og kloakk etter de til enhver tid gjeldende satser.

2. Alle omkostninger ved overdragelsen (kartforretning, dokumentavgift og tinglysingsgebyrer m.v.) bæres av kjøperen.

3. Kjøperen betaler innen 1 - en - måned etter at han er tildelt tomten, mot skjøte en foreløpig tomtepris beregnet etter reguleringskartet. Refusjonsbeløp og tilknytningsavgifter for vann og kloakk forfaller til betaling samtidig.
Eventuell differanse på tomteprisen gjøres opp når kartforretning er ferdig.

4. a) Kjøperen må ha bebygget tomten senest 2 - to - år etter skjøtets dato. I motsatt fall skal tomten skjøtes tilbake til kommunen for det samme beløp som er betalt for tomten uten tillegg av renter, men med tillegg av utgifter til kartforretning.
Utgifter med tilbakeskjøting (dokumentavgift og tinglysingsgebyrer) bæres av tomtekjøperen.
Hvis det er utført arbeider på tomten, kan disse erstattes kjøperen etter formannskapets skjønn i den utstrekning arbeidene kan sies å ha forøket tomtens verdi som salgsobjekt.

b) Den toårsfrist som er nevnt under punkt a) kan på søknad forlenges hvis forsinkelsen skyldes forhold som kjøper ikke hadde herredømme over.

c) Tomten kan ikke før den er bebygget overdras til tredjemann.

d) Videre forbeholder kommunen seg forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse etter verditakst (jfr. rundskriv av 20. februar 1948 fra Justisdepartementet) i 10 - ti - år fra tomten er bebygget.
Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg til slektninger i rett ned eller oppstigende linje.
Formannskapet har fullmakt til å frafalle forkjøpsretten.

5. Hvis gjerde etter søknad blir godkjent av bygningsrådet i henhold til reguleringsbestemmelsene, er dette kommunen uvedkommende.

6. På de tomter hvor det ifølge reguleringsplanen er forutsatt anlagt private adkomstveier og gangstier, plikter tomteeierne å holde nødvendig grunn til disse og opparbeide og vedlikeholde (herunder brøyte) dem i fellesskap med de andre tomteeierne som bruker samme vei.

   I tilfelle tomteeierne ikke blir enig om fordelingen av utgiftene til dette, kan hver av dem kreve spørsmålet avgjort av formannskapet etter innstilling fra Byingeniøren.

7. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetting av stolper og legging av kabel for lysnett, gatelys og branntelegraf på tomten uten erstatning.

   Telegrafverket har samme rett for telefonledninger. Stolper eller kabelgrøfter plasseres i tilfelle nærmest mulig tomtegrensen og i samråd med eieren.

8. Hvor de terrengmessige forhold gjør det nødvendig, må kjøperen uten erstatning finne seg i at kommunen eller eier av høyereliggende tomt legger sin kloakk- og vannledning over tomten.

   Private ledninger legges etter kommunens anvisning.

Holmestrand, den 6.12 1978

HOLMESTRAND KOMMUNE

Stener Karlsen
ordfører

kfr.

HOLMESTRAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Side.....
J.nr. .....

DAGBOKFØRT
03 NOV 78 04115
SORENSKRIVEREN I HOLMESTRAND

MÅLEBREV

År 1978 den 20.06. ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsellen "Vollsåsen Terrasse" Nr. 30 av byggetrinn I, Ramberg-Kleivan, gnr. 78 bnr. 60.

Forretningen er rekvirert av Holmestrand Kommune.

Forretningen ble administrert av Dagfinn Rustad.

Kartvitne var Bente Fjeldaas.

Ved forretningen møtte

Forretningen ble avholdt som kontorforretning.
Grensene er utstukket etter stadfestet reguleringsplan.

Grensebeskrivelse:
Grensene går som vist på kart i M 1:500.
Punktene er merket med bolter.
Arealet utgjør 909,3 m^2.
Kjøper: Inger og Jan Haug.

Dagfinn Rustad

Bente Fjeldaas

Bente Fjeldaas.

40,-

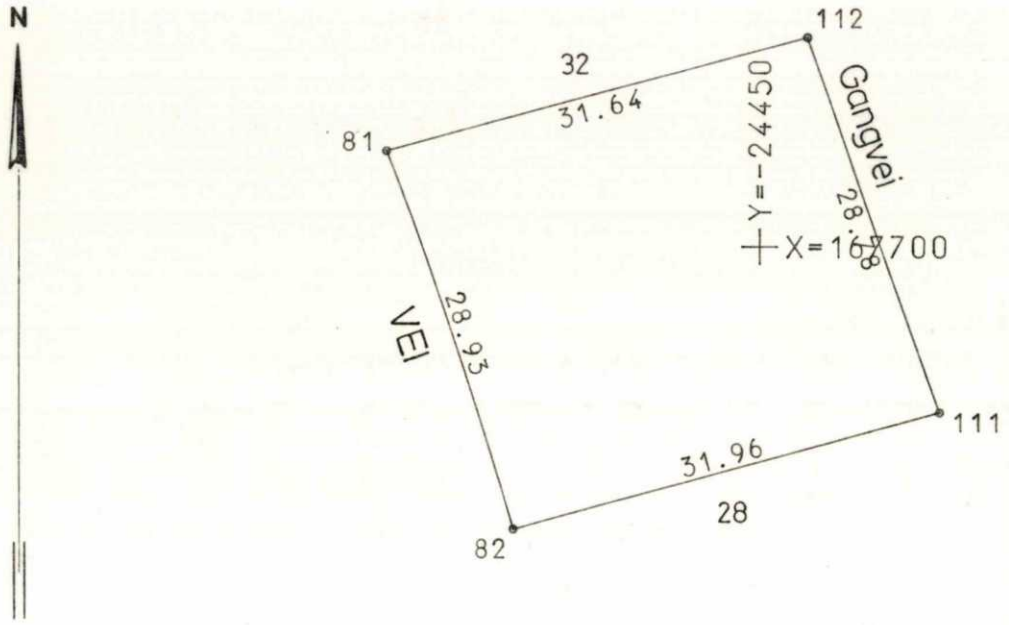
MÅLEBREV – KART

M.nr. .....
Kartpl. .....

Parsell ..... av ..... gnr. ..... bnr. .....

Bruksnavn 30 gnr. 78 bnr. 91

Areal 909.3 M^2 Mål 1 500



PUNKT	Y	X	AVST	SEG.AREAL	RADIUS	BUEL.
82	-24467.86	167679.56	28.92	-5.93	-340.00	28.93
81	-24477.10	167706.96	31.64			
112	-24446.54	167715.15	28.78			
111	-24437.03	167687.99	31.96			
82	-24467.86	167679.56				

AREAL (M**2) 909.34 OMKRETS (M) 121.30

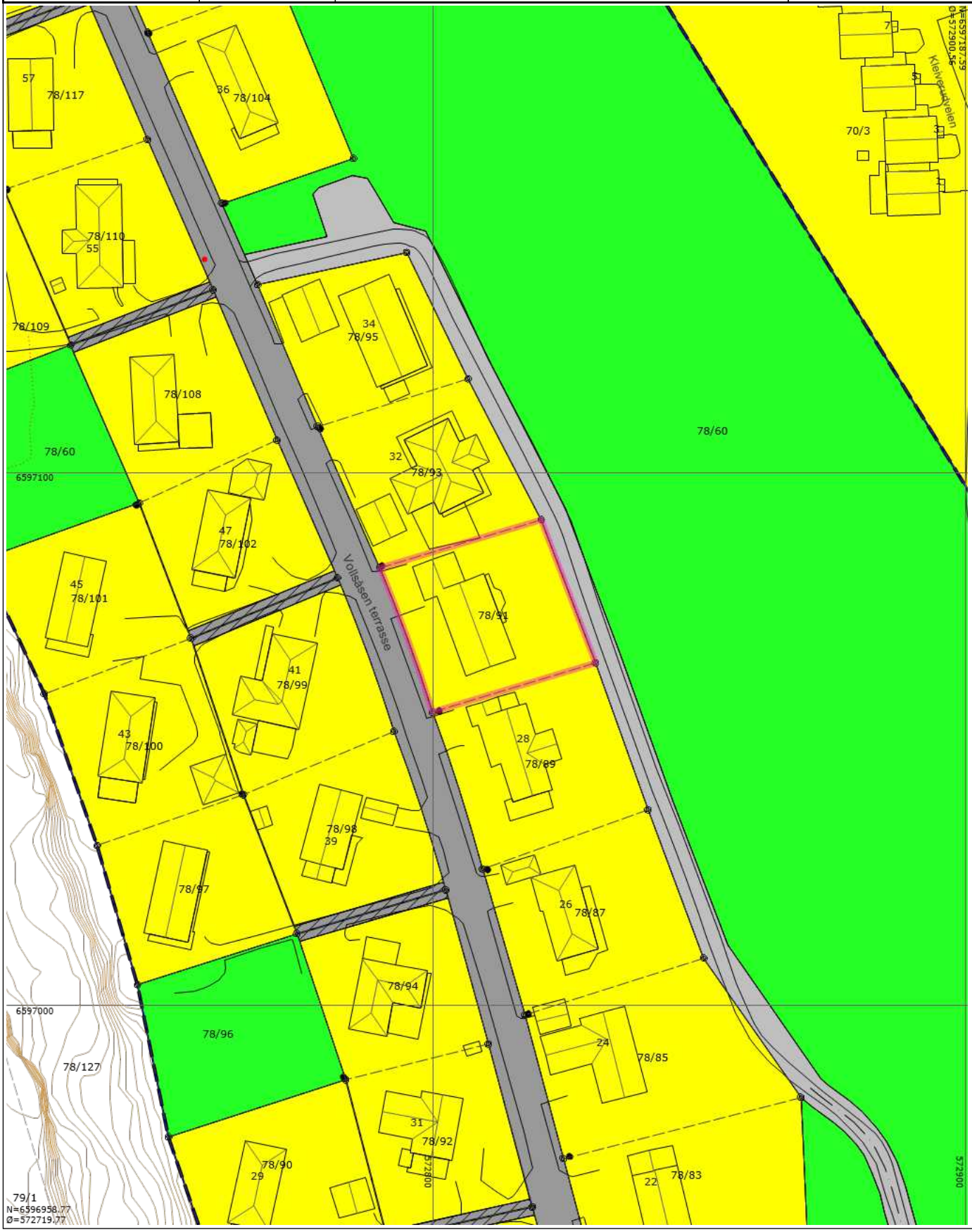
© Sem & Stenersen I. Oslo

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vollsåsen terrasse 30 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:	Ramberg - Kleivan, Delområde Vollsåsen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

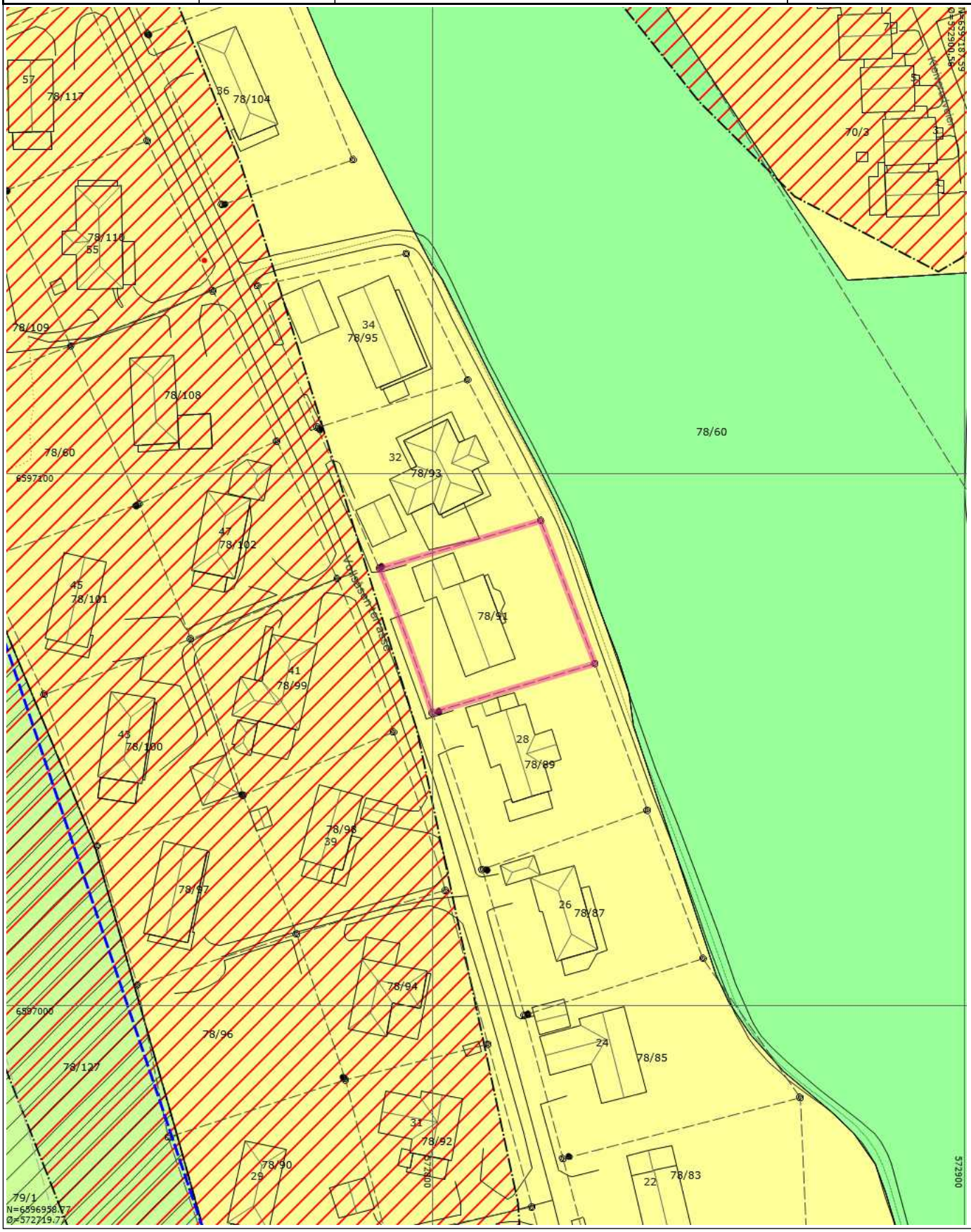
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Regulert senterlinje	Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Anlegg for lek	Felles avkjørsel	Kanal og grøft
Høydekurve		

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vollsåsen terrasse 30 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vollsåsen terrasse 30 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annet gjerde	Loddrett mur
Stikkrenne	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Nøyaktig grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Kanal og grøft	Høydekurve	Bebygd område
Skog	Annet	

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**78**	**91**	**0**	**0**	Vollsåsen terrasse 30, 3086 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	914.65m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3903 3013-9	Ramberg - Kleivan, Delområde Vollsåsen (6.6.1975)	Boliger	908.69m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

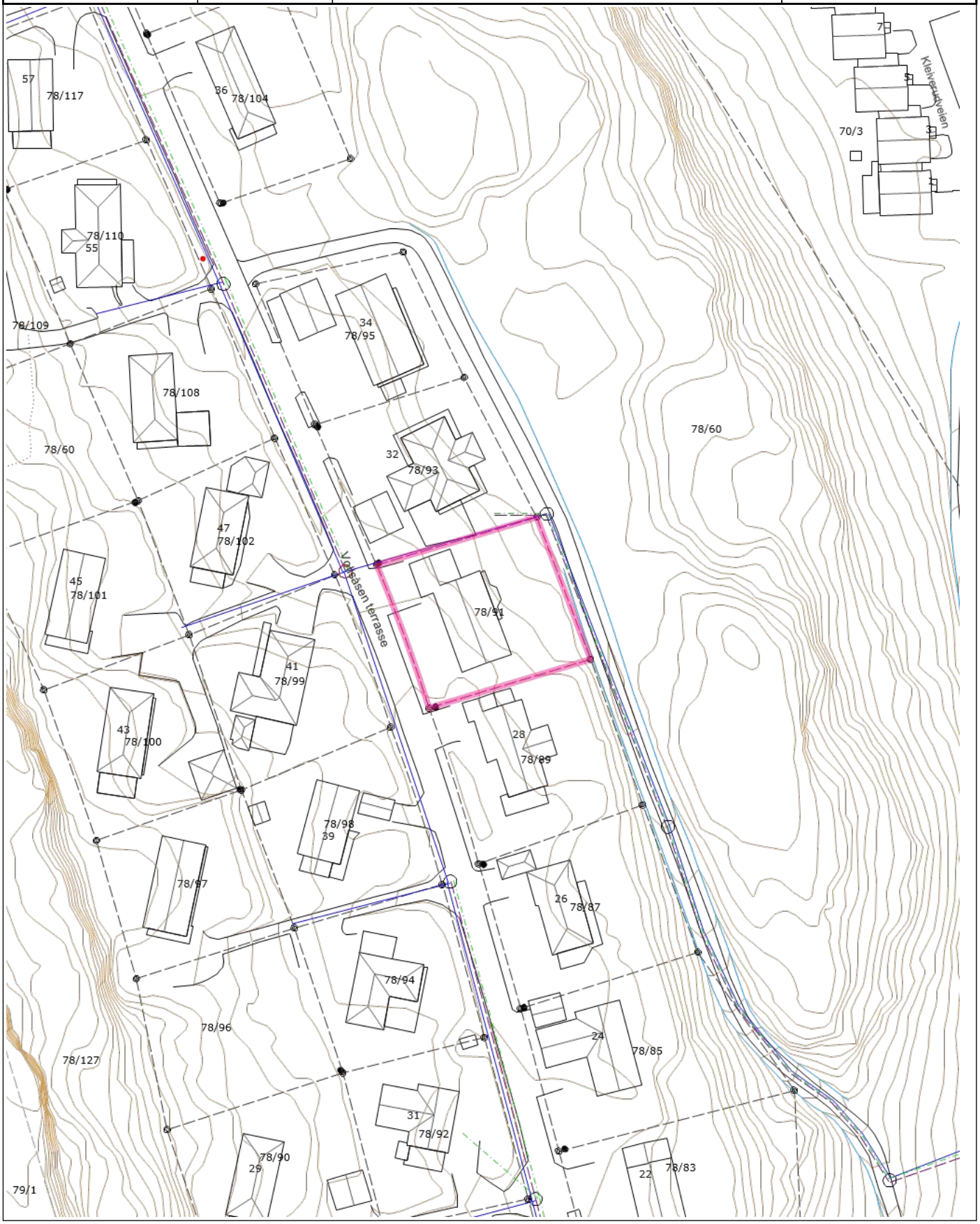
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vollsåsen terrasse 30 3086 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Kanal og grøft	Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-78/91/0 Andel 0 Adresse Vollsåsen terrasse 30 3086 Holmestrand

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 03.04.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	03.04.2024	X	

Oversiktskart

Adresse: **Vollsåsen terrasse 30, 3086 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/78/91/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026



Matrikkelkart

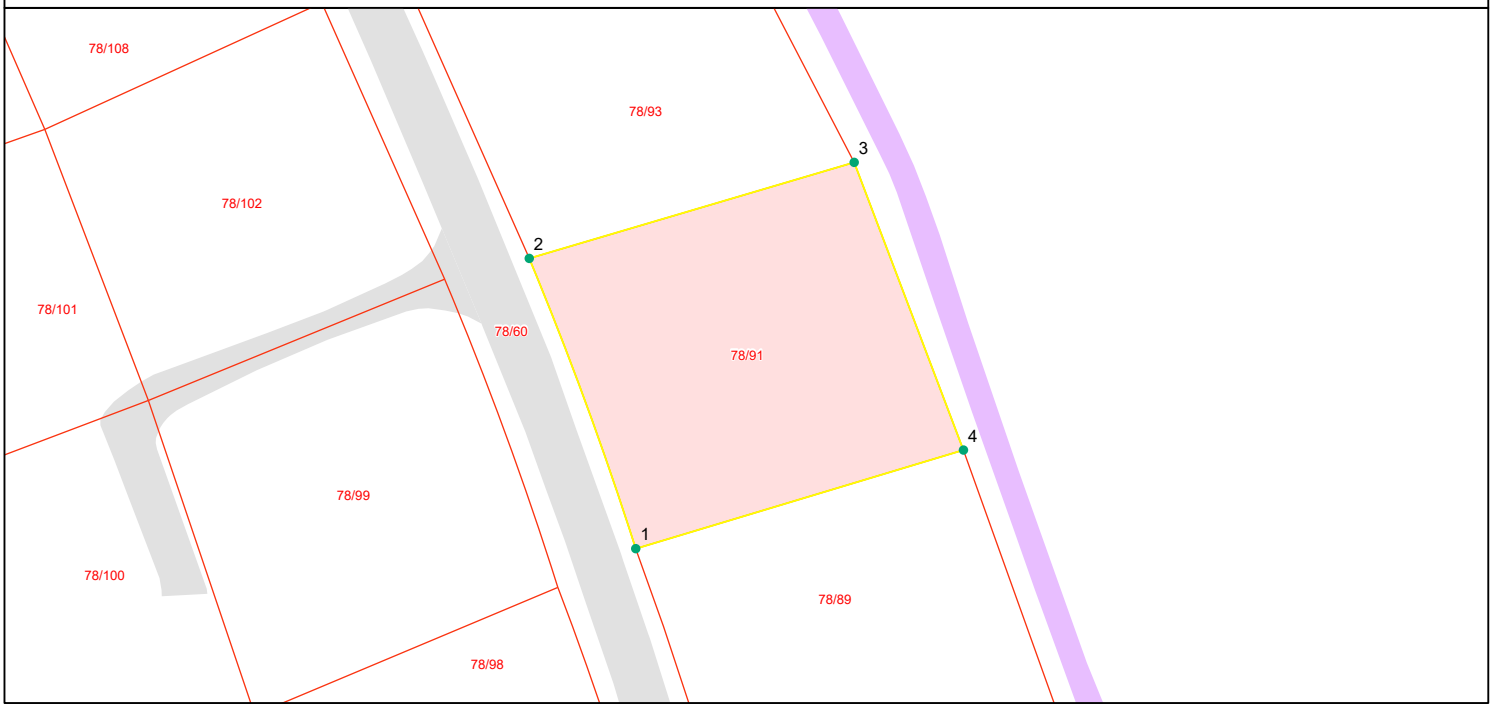
Adresse: **Vollsåsen terrasse 30, 3086 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/78/91/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

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: 909 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6597055.12	572799.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.94	337.124
2	6597082.26	572789.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.66	0
3	6597091.24	572820.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	28.79	0
4	6597064.34	572830.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.98	0

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

13.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	78/91/0/0
Adresse:	Vollsåsen Terrasse 30, 3086 Holmestrand
Vann:	Kr 8.818,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.839,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 3.429,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 577,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 9.049,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

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

STM Forvaltning og Prosjekt

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

12.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 78/91 Adresse: Vollsåsen Terrasse 30, 3086 Holmestrand

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.01.2026 12:59

Eiendom 3903-78/91 Vollsåsen terrasse 30

Bruksnavn	Vollsåsen terrasse 30				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.11.1978	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	909 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	78	Beregnet areal	908,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	91	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vollsåsen terrasse 30	3086 Holmestrand	Kleiverud	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.11.1978	Kart- og delingsforretning	3903-78/60	Avgiver	-909
		3903-78/91	Mottaker	909
01.01.2018	Omnummerering	3903-78/91	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-78/91	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-78/91	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	193716091			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	275/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	275/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	155/0	0/0	155/0
U01	Underetasje	0	120/0	0/0	120/0

Vollsåsen terrasse 30

Nabolaget Kleiverud - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleiverud skole (1-7 kl.) 158 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	7 min 3.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	6 min 3.6 km
Sande videregående skole 500 elever	24 min 18.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollsåsen Linje 45, 47	5 min 0.5 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	5 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.6 km
Kleiverud barnehage (1-5 år) 87 barn	14 min 1.2 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen	3 min
Meny Holmestrand	3 min

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

VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	3 min
Apotek 1 Holmestrand	3 min
Holmestrand Vinmonopol	7 min

SPORT

Kleiverud Skole	10 min
Hvitstein Stadion	5 min
Sporty24 Holmestrand Express	14 min
HT-Club	7 min

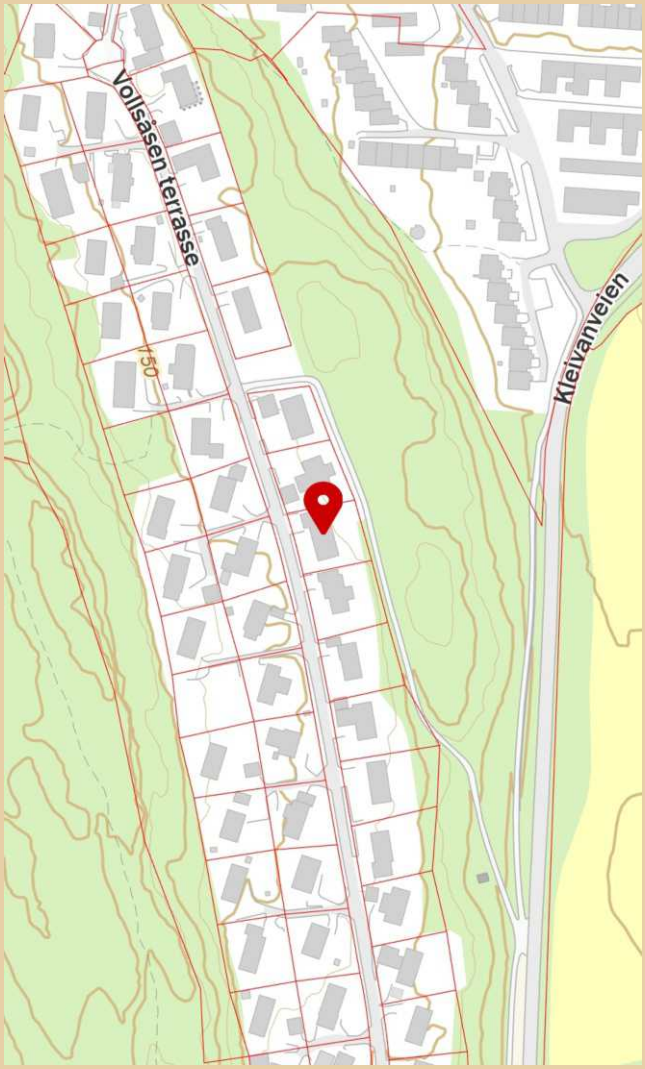
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Notater