

PROAKTIV



Innholdsrik enebolig i rolig blindvei

1,2 måls tomt med overbygd
terrasse, hage og garasje

FALKEVEIEN 5





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ## ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

GULLHAUG

Innholdsrik enebolig i blindvei | Kjøkken fra 2023 | 1,2 måls tomt med solrik terrasse og garasje | Nær marka



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Falkeveien 5, 3089
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 54, bnr. 32, i Holmestrand
kommune

Prisantydning: 5.350.000,-

Omkostninger: 19.990,-

Kommunale avgifter: 30.998,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 2/2

BRA: 209,0 m²

BRA-i: 209,0 m²

BRA-e: 45,0 m²

TBA: 25,0 m²

Tomt: 1259 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	28	31	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
78			
Budskjema			

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 87 32 87
E-post: lie@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Telefon: 977 44 247
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

ROLIG OG MARKANÆRT

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre. En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Velkommen til en innholdsrik enebolig innerst i blindvei i Falkeveien 5, tilbaketrukket og likevel sentralt på Gullhaug.

Dette er et etablert og familievennlig nabolag, rett ved marka og med kort vei til skole, barnehage, butikk og buss. Trygge oppvekstvilkår for småbarnsfamilier. Kun 12 minutters kjøring til Holmestrand sentrum med alle fasiliteter.

Boligen på 209 kvm har innholdsrik planløsning fordelt på to plan. I 1. etasje ligger stue, kjøkken m/spisestue og grovkjøkken, to soverom og bad. Underetasjen byr på innredet rom benyttet som stue og soverom, dusjrom m/badstue, toalettrom, vaskerom og bod. Boligen ble oppgradert med nytt og lekkert kjøkken i 2023.

Fra stuen i 1. etg er det utgang til overbygd og vestvendt terrasse på ca. 25 kvm. Tomten på ca. 1,2 mål består av hage med plass til aktivitet, og innkjøring og garasje for parkering av biler.

Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post: drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



GULLHAUG

Kommune: Holmestrand / Område: Gullhaug

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen i Falkeveien 5 har fin beliggenhet innerst i blindvei, grensende til skogholt. Dette området er rolig og familievennlig boligområde, høyt i terrenget med gode sol -og utsiktsforhold. Marka med flotte turområder er rett utenfor inngangsdøren, og det er kort avstand til Gullhaug med forretninger, skole og barnehage.

Botne skole og idrettsanlegg ligger ca. 3 minutters kjøretur fra boligen. Ved siden av skolen ligger også Gullhaug barnehage. Ungdomsskole og videregående skole en kort busstur unna.

Tar du bilen er du i Holmestrand sentrum på ca. 12 minutter. Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med mulighet for båtplass. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm



OFFENTLIG TRANSPORT

Gullhaug Linje 42, 46, 47	5 min 0.4 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

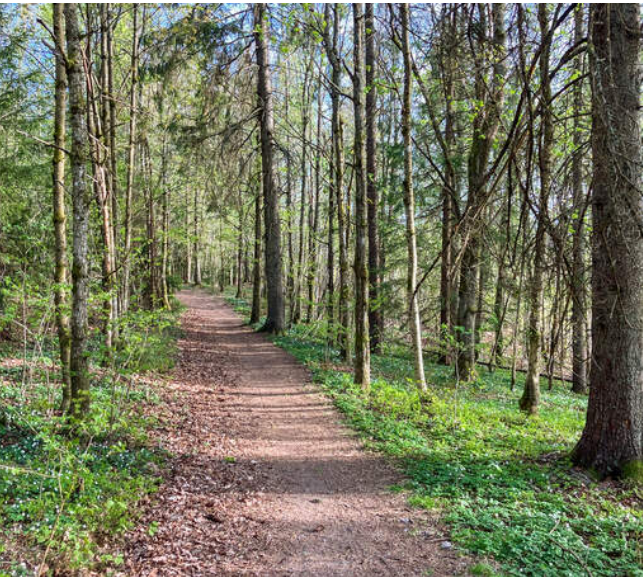
Coop Extra Gullhaug Post i butikk	10 min 0.7 km
Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	4 min 2.9 km

VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	4 min
Apotek 1 Holmestrand	4 min

SPORT

Botne skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1 km
Gullhaug Idrettspark Ballspill, fotball	15 min 1.1 km
Sporty24 Holmestrand Express	26 min
Sporty24 Holmestrand	7 min



sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball og håndball. Gangavstand til Botnemarka med en rekke turmuligheter.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

Nærmeste bussholdeplass "Gullhaug" ligger nede ved veien og Extra. Det er enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo, med kun 10 minutter kjøretur til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 51 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:

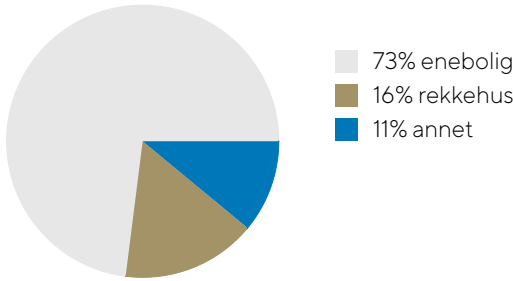
Botne Skole 1-7 klasse.

Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.

Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.

Holmestrand videregående skole.

BOLIGMASSE



Barnehager:

Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.

Gullhaug barnehage 1-5 år.

Gaupås barnehage 1-5 år.

Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Botne skole (1-7 kl.) 326 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 32 klasser	6 min 4.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	7 min 4.5 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 18.5 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Fredly (1-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Gullhaug barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1 km
Preg barnehager Botne (2-5 år) 19 barn	22 min 1.5 km













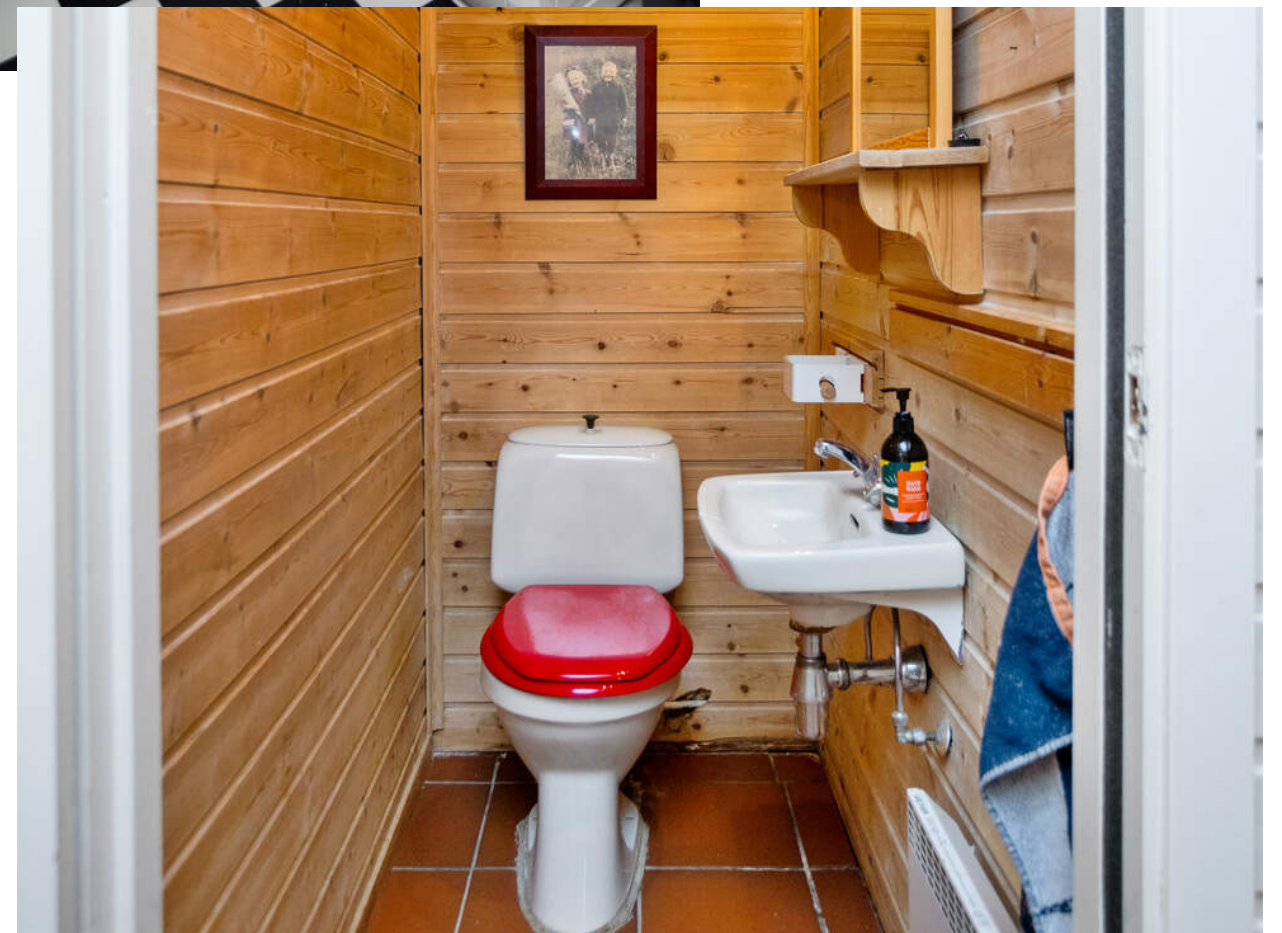




Dusjrom med badstue.



Vaskerom og separat toalett.





VELKOMMEN TIL FALKEVEIEN 5

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Byggemåte

Utvendig generelt:

Saltak i trekonstruksjon fra byggeåret. Takshingel er skiftet i 2018 i følge eier. Malte vindskier og takutstikk. Takrenner og nedløp av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Prefabrikkert takstoler med bordtak fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret og fra 1980 tallet. Screening på enkelte vinduer.

Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Overbygget terrasse med støpt dekke belagt med

terrassebord. Rekkverk av tre og uttrekkbar levegg.

Innvendig generelt:

Innvendige flater er pusset opp og vedlikeholdt over tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke over kjellerstue.

Eier har installert radonpumpe med avsug under hus og

kjellerstue.

Boligen har 2 elementpiper. En fra byggeåret og en ra 1997.

Det er montert vedovn i underetasje, vedovn i 1 etg. og åpen

peis på kjøkkenet. Feieluke i underetasje på opprinnelig pipe

og utvendig luke på nyere pipe.

Innredet underetasje med hovedsakelig fliser på gulv, vegg til vegg teppe i kjellerstue. Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på

vaskerom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert 2

varmepumper i 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert på vaskerom.

Tavleskap med automatsikringer. Nye automatsikringer i 2024.

Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Historikk:

2024 - Nye automatsikringer og nytt el-anlegg på kjøkken

(faglært).

2023 - 2 nye varmepumper installert (Jarlsberg varmeteknikk).

2022 - Ombygd tidligere garasje til stue i kjeller (ikke omsøkt

eller godkjent - utført av egeninnsats faglært).

2018 - Utført arbeid på tak (ufaglært).

2007 - Renover bad og wc i 1. etg. (Compfort Holmestrand)

1998 - Drenert på oversiden av huset (ufaglært).

Det er montert radonpumpe med sug under hus og

kjellerstue.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere

beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsrapport

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på

en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TG3:

-Vaskerom - sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

-Badstue - dusj: Det er usikkket tettesjikt/membran i gulv og vegger. Misfarging og dårlige fuger. Manglende fuger. Det er ikke synlig klemring eller tettesjikt i sluket. Rust på skruer.

Forhøyet fuktutslag i vegger.

-Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat bør skiftes.

TG2:

-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på undertak. Råte i ende på vindski.

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

frostsprengning i nedløpsrør.

-Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjon og

ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid. Slitt kledning mot vest.

-Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

-Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og

dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

tettesjikt/membran.

-Etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv.

-Pipe og ildsted: Riss i utvendig pipe.

-Rom under terreng: Det er misfarging og fukt i nedkant panel i garderobe og toalett. Misfarging i nedkant vegg i bod, forhøyet fukt på indikator.

-Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Innvendige dører: Sprekk i panel på dør i underetasje.

-Vaskerom - overflater vegger og himling: Det er dårlig fuge i

hjørne. Veggplater er ikke tettet forseglet i bunn. Spor etter fukt og misfarging på bar mur.

-Vaskerom - overflater gulv: Løst belegget ved sluk og på

oppbrett på vegg. Utett rundt rørføringer i gulv.

-Vaskerom - sanitærutstyr og innredning: Utett mellom vegg og benkeplate.

-Vaskerom - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved sluk.

-Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Tilstandsgrad settes som følge av at mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset. Utett ved rørføringer i vegg.

-Bad 1.etg - overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

-Bad 1etg - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

-Bad 1.etg - sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Bad 1.etg - tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er foretatt

og det er påvist avvik i konstruksjonen.

-Toalettrom - overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Misfarging og forhøyet fukt i nedkant

panelvegg.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige vannledninger.

-Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige avløpsledninger.

-Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er stedvis løs puss og noe avskallinger av grunnmur.

-Utvendige vann- og avløpsforhold: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Elektrisk anlegg

Tavleskap med automatsikringer. Nye automatsikringer ble installert i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verke på eiendommen.

PRAKTISK INFORMASJON

Arealer

Totalt bruksareal: 209,0 m²

- BRA-i: 209,0 m²
- BRA-e: 45,0 m²
- I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Første etasje:
- Totalt BRA: 99 m²
 - BRA-i: 99 m²

- Underetasje:
- Totalt BRA: 110 m²
 - BRA-i: 110 m²
 - TBA: 25 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

1.etasje:
Kjøkken, spisestue og stue:
Boligen har et flott kjøkken fra 2023, med stilrent og tidsriktig uttrykk. Kjøkkenet har profilerte fronter i grå farge, med store sorte håndtak, og benkeplate i Larvikitt-stein som tåler direkte varme. I benken er det nedfelt oppvaskkum med ettgreps batteri. Videre har kjøkkenet helintegrerte Miele hvitevarer som stekeovn, kaffemaskin, platetopp m/benkeventilator og

avtrekk ut, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. God belysning i rommet med stort vindu over benken og downlightbelysning i taket.

I tilknytning til kjøkkenet er det praktisk grovkjøkken/matbod med innredning for oppbevaring og matlaging. Her kan du plassere alt kjøkkenutstyr du ikke ønsker å ha stående fremme. Ved kjøkken og grovkjøkken er det også en romslig og lun spisestue med plass til langbordet. Spisestuen har også åpen peis som gir ekstra hygge og oppvarming. Et svært hyggelig sted å nyte sene kvelder med venner og familie. Området som i dag benyttes som spisestue er opprinnelig godkjent som soverom.

Innenfor kjøkken og spisestue ligger en vinklet stue med plass til flere sosiale soner. Her kan du innrede lesestue ved peisen, sofagruppe for besøk og en liten tv krok med godstolen. Stuen har gode lysforhold med vinduer på flere vegger, og det er åpen og fin utsikt ned mot Gullhaug sentrum.

Baderom:
Badet i første etasje ligger praktisk plassert ved soverommene. Badet ble renoverert av fagfolk i 2007, og fremstår som lyst og pent. Badet har flislagte overflater med elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i taket. Utstyrt med mørk innredning med underskap, hyller og speil i samme stil, og nedfelt servant med god benkeplass. Videre har badet veggmontert wc og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Soverom:
Boligen har to soverom i 1. etasje. Begge rommene har god

plass til nødvendig møblement som seng og nattbord, og det er innredet garderobeskap for oppbevaring. Det er flere rom i underetasjen som i dag benyttes som soverom. Disse rommene er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Underetasje:

Entré og gang:
Boligen har inngang i underetasjen på fremsiden av huset. Innenfor døra kommer du til vindfang og romslig gang med plass til å henge fra seg jakke og sette fra seg skoene. Begge rom har flislagt gulv og lysmalte vegger.

Vaskerom:
Boligen har et praktisk vaskerom i tilknytning entré og gang. Vaskerommet har innredning med underskap og overskap, hel benkeplate og ekstra belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, samt plass til tørketrommel. Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg og spalte i dør. TG3 er gitt på membran og tettesjikt.

Toalettrom:
Enkelt toalettrom i kjelleren, innredet med gulvmontert wc, servant og speil over. Rommet har flislagt gulv og panel i vegger og tak. Lufteventiler i vegg

Dusjrom og badstue:
Rommet har flislagt gulv med panel på vegger, og flislagte vegger og gulv i dusjsonen. Innmurt med forheng som kan treffes for. Det er plass til oppbevaring i form av hyller eller lignende. Dusjrommet har fått TG3. Badstue med støpt gulv med tremmer av tre og badstueovn. Det er panel i vegger og tak, og lufteventil er montert. Rommet har nedsenket tak.

Innredet rom «kjellerstue»:
Det er etablert en ekstra stue som tidligere var garasje. Rommet har i dag teppegulv og slette malte vegger, og stort vindu på ytterveggen. Rommet blir i dag benyttet som stue/spisestue. Opprinnelige tegninger viser at rommet som i dag er benyttet som hovedsoverom tidligere var godkjent som stue. Rommet som i dag benyttes som kjellerstue var opprinnelig garasje, og endringen fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Energimerking

Energiattest med energimerke Gul F. Komplette energiattest kan fås ved henvendelse til megler.



PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



UNDERETASJE



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, bod, vaskerom, garderobe, toalettrom, badstue, dusj, bod 2, kjellerstue og 3 soverom.

1.etasje: Trapperom, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Terrasse på ca. 25 kvm.

Frittstående garasje.

Oppvarming

Peisovn i stue og i gang i u.etg.

Åpen peis på kjøkkenet.

To varmepumper fra 2023.

Elektriske varmekabler på bad i 1.etg.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er foretatt tilsyn med fyringsanlegg 09.04.2024 av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS. Følgende avvik ble avdekket under tilsynet: Det er utett mellom røykløpet i skorstein og sotluke. Eier bekrefter at avvik er utbedret.

Siste feiing ble gjennomført 09.04.2024.

Tomten

1259,00 m² eiet tomt.

Stor og usjenert tomt med gode solforhold og boltreplass for lek og moro. Tomten genser mot marka på ene siden - ypperlig for nysgjerrige og eventyrlystne barn.

Fra stuen i 1. etasje er det dobbel skyvedør ut til overbygd terrasse på ca. 25 kvm. Terrassen vender mot sydvest og har gode solforhold fra dag til kveld. Det er god plass til å innrede sittegruppe, grill og beplantning.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

ØKONOMI

Forsikring

Eiendommen er forsikret til overtagelse.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2023:

Som primærbolig kr. 1 150 754,00,- som forutsetter at boligen

brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 603 016,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetaten websider for mer informasjon.

Faste løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Kommunale avgifter kr. 30 998 pr. år (inkl. vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt)

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 20 000 kWh. pr. år.

Årlig kostnad andre fyringskilder (olje. parafin, ved etc) ca kr. 3000,- pr. år.

Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Nåværend eier har hatt følgende kostnader: tv-abo og internett kr. 1289,- pr. mnd. Priser kan undersøkes på tilbyders nettside. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Innboforsikring og husforsikring ca. kr. 7400,- pr år,-

Boligalarm fra Sector Alarm kr. 800,- pr mnd.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan[1]og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse datert 13.11.1975.

Kjerneinformasjon

Kontroll av byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men det er avvik fra disse:

I 1 etg. er vindfang omgjort til grovkjøkken. Boligens planløsning avviker fra innsendte og godkjente tegninger. Garasje er bruksendret fra sekundærom til hoveddel uten at dette er søkt bruksendret i kommunen.

Regulering

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. kommuneplanen. Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Solli og Stubberød (21.11.1973).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Rettigheter og heftelser

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ingen heftelser eller servitutter registrert.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Eier opplyser at det er installert radonpumpe med sug under huset.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

OM OPPDRAGET**Eiendommen**

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND

gnr. 54, bnr. 32 i Holmestrand kommune

Type bolig: Enebolig

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR**Totalpris inkl. omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 133 750,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperpakke (valgfri) kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 503 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsめglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres

ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger
Trond Anfinnsen

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør
Oppgjøret gjennomføres av: Aure, Valskaar & Odden AS (Oppgjør), org.nr.:988320161. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 106250011

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS

931 803 328

Meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 13 000,00

Første visning gratis deretter 3000,- pr. visning.

Oppgjørshonorar : 6 950,00

Markedspakke: 23 900,00

Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad: 5 000,00

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

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. 6666,00,-.





Tilstandsrapport

 Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 54, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 20312-1611

Referansenummer: PF1866

Autorisert foretak: G Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud

Vår ref: Geir Gunnerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

G Takst AS

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud
Uavhengig Takstingeniør
geigunn@online.no
917 26 489



Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 2 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



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 byggeår

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

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
- tilleggssbygg 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 3 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 4 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1976. Frittliggende garasje oppført i 1987. Garasje er ikke vurdert. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.

Boligen fremstår som vedlikeholdt og utgjør ett godt panteobjekt. Det er lagt ny taktekking i 2018. Forøvrig er ytterkledning fra byggeåret og vinduer hovedsakelig fra byggeåret.

Innvendig er det foretatt oppussing og vedlikehold av flater over tid. Kjøkkenet er nytt i 2023. Badet er fra 2007 og vaskerom er ca. 15 år gammelt i følge eier.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik. Det meste av dette må kunne tilskrives alder på bygningsdelene.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Risikokonstruksjoner:
Kjøper må være klar over at bygget har flere risikokonstruksjoner og risikoområder. Dette gjelder blant annet spesielt takkonstruksjon, veggkonstruksjoner og drenering. Samtidig er ofte utvendige forhold, slik som nedgravde tanker og drenering vanskelig å kontrollere, samtidig som informasjonen rundt disse forholdene er begrenset . Elektrisk anlegg må også regnes som en risiko ved manglende dokumentasjon på anlegget .

Areal:
Arealet er oppmålt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltak i trekonstruksjon fra byggeåret. Takshingel er skiftet i 2018 i følge eier.
Malte vindskier og takutstikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om

det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Prefabrikkert takstoler med bordtak fra byggeåret.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret og fra 1980 tallet. Screening på enkelte vinduer. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.
Normal levetid for vinduer er 20-60 år.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygget terrasse med støpt dekke belagt med terrassebord.
Rekkverk av tre og utrekkelig levegg.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige flater er pusset opp og vedlikeholdt over tid.
Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik.
Mindre avvik kommenteres ikke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke over kjellrstue. Eier har installert radonpumpe med avsug under hus og kjellerstue. Boligen har 2 elementpiper. En fra byggeåret og en ra 1997. Det er montert vedovn i underetasje, vedovn i 1 etg. og åpen peis på kjøkkenet. Feiluke i underetasje på opprinnelig pipe og utvendig luke på nyere pipe.
Det er foretatt tilsyn med fyringsanlegg 09.04.2024 av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
Avvik er utbedret.
Innredet underetasje med hovedsakelig fliser på gulv, vegg til vegg teppe i kjellerstue. Gulvet har parkett. Veggene har panel.
Det gjøres oppmerksom på at hulltagning er en stikk kontroll og at dette ikke gir noen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder i vegg.
Innkledd vegg under bakkenivå regnes som en risikokonstruksjon som kan skjule skader. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i kjellerstue..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er pusset opp på overflater for ca. 15 år siden i følge eier.
Tapetserte og malte vegger.Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg og spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 5 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner. Det er murkonstruksjoner rundt vaskerommet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renover i 2007 av firma i følge eier. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Klemring og slukmansjett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltagning er en stikk kontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Ny kjøkkeninnredning i 2023 med integrerte hvitevarer. Benkeplate av steinplate(Larvikitt).
Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med fliser på gulv, Panel på vegger og tak. Servant og klosett er montert. Lufterventiler i vegg
Badstue med støpt gulv med tremmer av tre. Panel i vegger og tak.
Lufterventil er montert. Rommet har nedsenket tak.
Badstueovn er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på vaskerom. Takstingeniøren er ikke godkjent innafor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget.
Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Det er avløpsrør av plast. Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover en visuell visuell kontroll i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert 2 varmepumper i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert på vaskerom.
Tavleskap med automatsikringer. Nye automatsikringer i 2024. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.
Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette de siste 5 år.
Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1976, men det er utført noe drenerings på

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 6 av 26

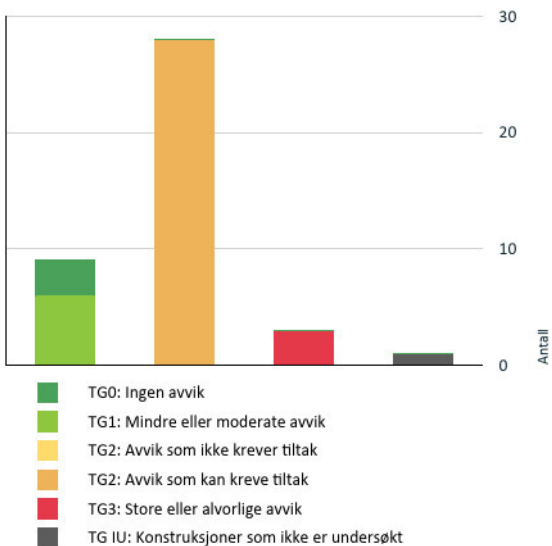
Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



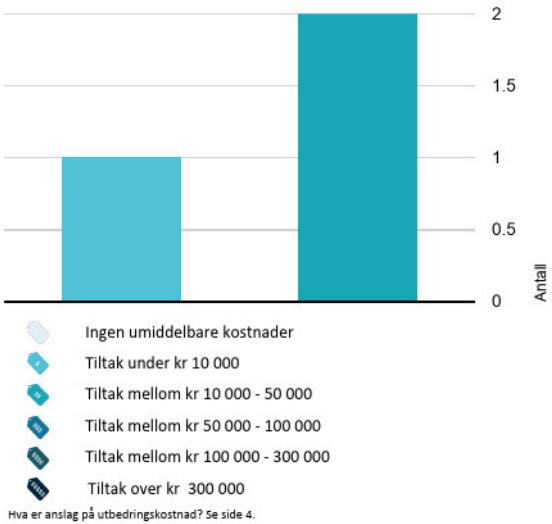
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven. Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tynge innredninger og lagrede gjenstander. Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår. Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk. Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Dusj
Det er påvist andre avvik: Det er usikkerhet tettesjikt/membran i gulv og vegger. Misfarging og dårlige fuger. Manglende fuger. Det er ikke synlig klemring eller tettesjikt i sluket. Rust på skruer. Forhøyet fuktutslag i vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er montert røykdetektorer og brannslukkingsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 7 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Råte i ende på vindski. Vindskier bør kontrolleres for skader. Takflater var snødekket på befaringsdagen og takflater er følgelig ikke vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Det er frostsprengning i nedløpsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjon og ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid. Dette medfører at restlevetiden er begrenset. Liggende kledning i gavlvegger er dårlig luftet etter dagens prinsipper. Slitt kledning mot vest. Normal levetid for ytterkledning er 40-60 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 8 av 26

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gir med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv. På bakgrunn av alder kan dette ikke sies å være unormalt.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Riss i utvendig pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist andre avvik: Det er misfarging og fukt i nedkant panel i garderobe og toalett. Misfarging i nedkant vegg i bod, forhøyet fukt på indikator.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Sprekk i panel på dør i underetasje.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik: Det er dårlig fuge i hjørne. Veggplater er ikke tettet forseglest i bunn. Spor etter fukt og misfarging på bar mur.

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater GulvGå til side Det er påvist andre avvik: Løst belegg ved sluk og på oppbrett på vegg. Utett rundt rørføringer i gulv.	! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater GulvGå til side Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss i servant.
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredningGå til side Det er påvist skader på innredning. Utett mellom vegg og benkeplate.	! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtromGå til side Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > VentilasjonGå til side Rommet har kun naturlig ventilasjon.	! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjonGå til side Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Misfarging og forhøyet fukt i nedkant panelvegg.
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtromGå til side Det er påvist andre avvik: Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved sluk.	! Tekniske installasjoner > VannledningerGå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himlingGå til side Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad settes som følge av at mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset. Utett ved rørføringer i vegg.	! Tekniske installasjoner > AvløpsrørGå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater GulvGå til side Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.	! Tomteforhold > Fuktsikring og dreneringGå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjiktGå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke montert slukrist.	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenterGå til side Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Det er stedvis løs puss og noe avskallinger av grunnmur.
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredningGå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledningerGå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 9 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Garasje bygget om til stue. Tiltaket er ikke omsøkt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon fra byggeåret. Takshingel er skiftet i 2018 i følge eier.
Malte vindskier og takutstikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

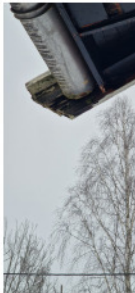
Råte i ende på vindski. Vindskier bør kontrolleres for skader.

Takflater var snødekket på befaringsdagen og takflater er følgelig ikke vurdert.

Taket bør kontrolleres når det er snøfritt.



Snødekte takflater.



Råte i vindski.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er frostsprengning i nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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



Frostsprengning

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Årstell: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjon og ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid. Dette medfører at restlevetiden er begrenset. Liggende kledning i gavlvegger er dårlig luftet etter dagens prinsipper. Slitt kledning mot vest.

Normal levetid for ytterkledning er 40-60 år.

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 10 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av kledning i gavlvegg. Kledningen er visuelt vurdert fra bakkenivå med enkelte stikktagninger. Selve reisverket/konstruksjon kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep, det er ikke utført på dette rapportnivået.



Gavlvegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Prefabrikkert takstoler med bordtak fra byggeåret.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt pipe mot nord for å kartlegge omfang skade og nødvendige tiltak.



Området bør undersøkes nærmere.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret og fra 1980 tallet. Screening på enkelte vinduer. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å opprettholde vinduenes funksjon og tetthet og unngå fukt/råteskader må det utføres vedlikehold av vinduer. Det kan ikke utelukkes begynnende råte i noen vinduer. Normal levetid for vinduer er 20-60 år.



Vindu i 1 etg.



Vindu i 1 etg.



Vindu i underetasje.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Utetthet/glipe bør tettes.



Utetthet/glipe i nedkant dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse med støpt dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av tre og uttrekkbar levegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konstruksjonen er overbygget og dermed godt skjermet i forhold til en åpen terrasse. Konstruksjonen må regnes som en risikokonstruksjon. Dette som følge av alder og ukjent membranløsning.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige flater er pusset opp og vedlikeholdt over tid. Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik. Mindre avvik kommenteres ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke over kjellrstue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er enkelte skjelheter og stedvis noe knirk i gulv. På bakgrunn av alder kan dette ikke sies å være unormalt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Eier har installert radonpumpe med avsug under hus og kjellerstue.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper. En fra byggeåret og en ra 1997. Det er montert vedovn i underetasje, vedovn i 1 etg. og åpen peis på kjøkkenet. Feieluke i underetasje på opprinnelig pipe og utvendig luke på nyere pipe. Det er foretatt tilsyn med fyringsanlegg 09.04.2024 av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS. Avvik er utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Riss i utvendig pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet underetasje med hovedsakelig fliser på gulv, vegg til vegg teppe i kjellerstue. Gulvet har parkett. Veggene har panel. Det gjøres oppmerksom på at hulltagning er en stikkontroll og at dette ikke gir noen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder i vegg. Innkledde vegger under bakkenivå regnes som en risikokonstruksjon som kan skjule skader. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i kjellerstue.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging og fukt i nedkant panel i garderobe og toalett. Misfarging i nedkant vegg i bod, forhøyet fukt på indikator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes over tid for forandringer/fuktproblemer. Ved forandringer må tiltak iverksettes. Nærmere undersøkelse bør vurderes.



Hulltagning i vegg i kjellerstue, ingen unormal fukt.

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



Fuktskjolder.



Misfarging i vegg i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Sprekk i panel på dør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er pusset opp på overflater for ca. 15 år siden i følge eier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapetserte og malte vegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er dårlig fuge i hjørne. Veggplater er ikke tett forseglet i bunn. Spor etter fukt og misfarging på bar mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utette fuger medfører fare for fuktskader. Det gjøres likevel oppmerksom på vaskerommets alder og at mer enn 50% av forventet levetid er passert.



Tilstandsrapport

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Løst belegg ved sluk og på oppbrett på vegg. Utett rundt rørføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegg må påregnes skiftet innen rimelig tid for å unngå skader.



Løst belegg ved sluk.



Utett belegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. Utett mellom vegg og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg og spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murkonstruksjoner rundt vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelse bør utføres.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoverert i 2007 av firma i følge eier. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad settes som følge av at mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset. Utett ved rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utettheter medfører fare for fukt i konstruksjon ved lekkasje og bør tettes.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 15 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Klemring og slukmansjett.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Hulltaking er en stikk kontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger eller gulv.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i 2023 med integrerte hvitevarer. Benkeplate av steinplate(Larvikitt).

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, Panel på vegger og tak. Servant og klosett er montert. Lufteventiler i vegg

Vurdering av avvik:

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

Misfarging og forhøyet fukt i nedkant panelvegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør utføres en nærmere undersøkelse av vegg for å lokalisere skade og årsak.

Oppdragsnr.: 20312-1611

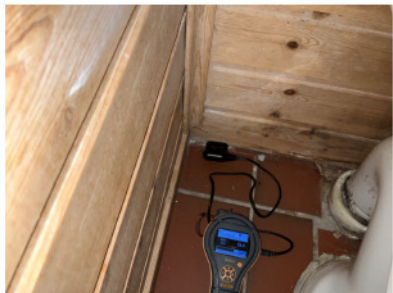
Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 16 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Misfarging og forhøyet fukt i nedkant vegg.

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue med støpt gulv med tremmer av tre. Panel i vegger og tak. Lufteventil er montert. Rommet har nedsenket tak. Badstueovn er montert.

UNDERETASJE > BADSTUE

Dusj

Dusj med fliser på gulv og vegger. Sluk i gulv og lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er usikkerhet tettesjikt/membran i gulv og vegger.

Misfarging og dårlige fuger.

Manglende fuger.

Det er ikke synlig klemring eller tettesjikt i sluket. Rust på skruer.

Forhøyet fuktutslag i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjens tilstand medfører fare for fukt i konstruksjoner og bør utbedres.

Nærmere undersøkelse bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlige fuger



Ukjent membran, rust på skruer



Forhøyet fuktindikasjon i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på vaskerom. Takstingenøren er ikke godkjent innfor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget.

Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesiell utstyr og kompetanse.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover en visuell visuell kontroll i denne rapport, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1976

Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Tavleskap med automatsikringer. Nye automatsikringer og nytt anlegg på kjøkken i 2024 i følge eier. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nye automatsikringer og nytt anlegg på kjøkken i 2024.

Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no i følge eier.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tomten var snødekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

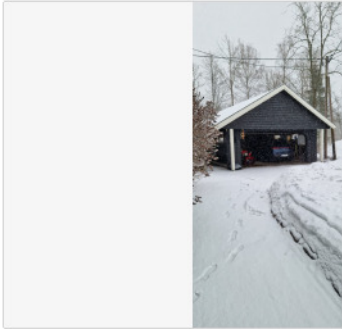
Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



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

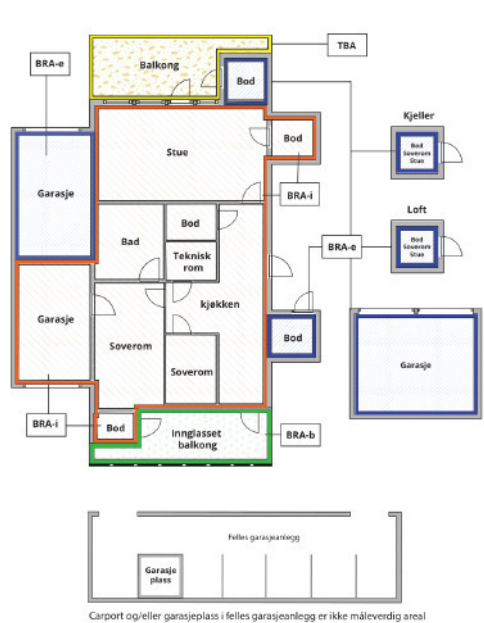
Hva er måleverdig areal?

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-c + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 21 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	110			110	25
1 Etasje	99			99	
SUM	209				25
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Bod , Vaskerom , Garderobe , Toalettrom , Bod 2, Badstue , Dusj, Soverom 2, Soverom 3, Kjellerstue		
1 Etasje	Trapperom , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1 etg. er vf omgjort til grovkjøkken. Boligens planløsning avviker fra innsendt og godkjente tegninger. Garasje er bruksendret fra sekundærom til hoveddel uten at dette er søkt bruksendret i kommunen.

I følge bygningsloven §21-10(5) utsedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette medfører at byggverkene lovlig kan brukes og selges uten at det foreligger ferdigattest. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunene fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor nye eier som kan medføre, krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtreddelsesgebyr/pålegg mm.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 22 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	114
Garasje	0	45

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Geir Gunnerud	Takstingenør
	Grete Anfinnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	54	32		0	1259.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Falkeveien 5							
Hjemmelshaver							
Anfinnsen Trond							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	15.01.1976		Gjennomgått	3	Nei

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 25 av 26

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 54 - Bnr 32
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

Oppdragsnr.: 20312-1611

Befaringsdato: 27.01.2025

Side: 26 av 26



Egenerklæring

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND

22 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Falkeveien 5

Falkeveien 5

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1981

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

39

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Anfinnsen, Trond

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2007

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helrenovering av baderom og wc oppe.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Comfort Holmestrand

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2018

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny tekstingen.

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2



Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

1998

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenert på oversiden.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye automatisk sikringer Nytt anlegg på kjøkkenet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Peder Kjøll

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 nye varnepumper

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jarlsberg varmeteknikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tetning i sotluke.



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2022

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gammel garasje ombygd til stue.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Selvgjort

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

For høye
Montert radonpumpe med sug under hus og
kjellerstue.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

NameDate

Anfinnsen, Trond2025-01-22

Identification

 Anfinnsen, Trond

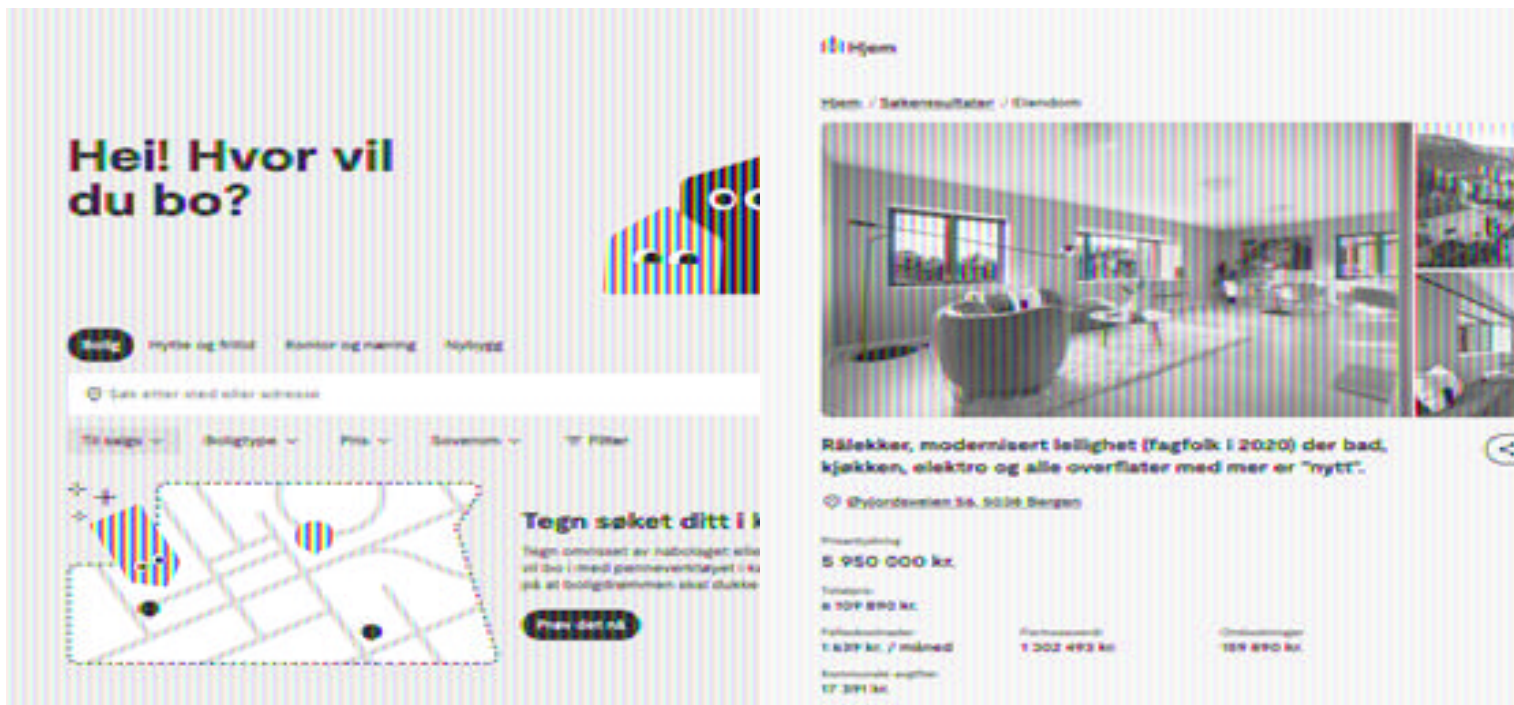
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anfinnsen, Trond22/01-2025 13:43:32BANKID



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



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Falkeveien 5, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 54, bnr. 32, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250011
Megler: Stein Erik Lie, mobil: undefined, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no