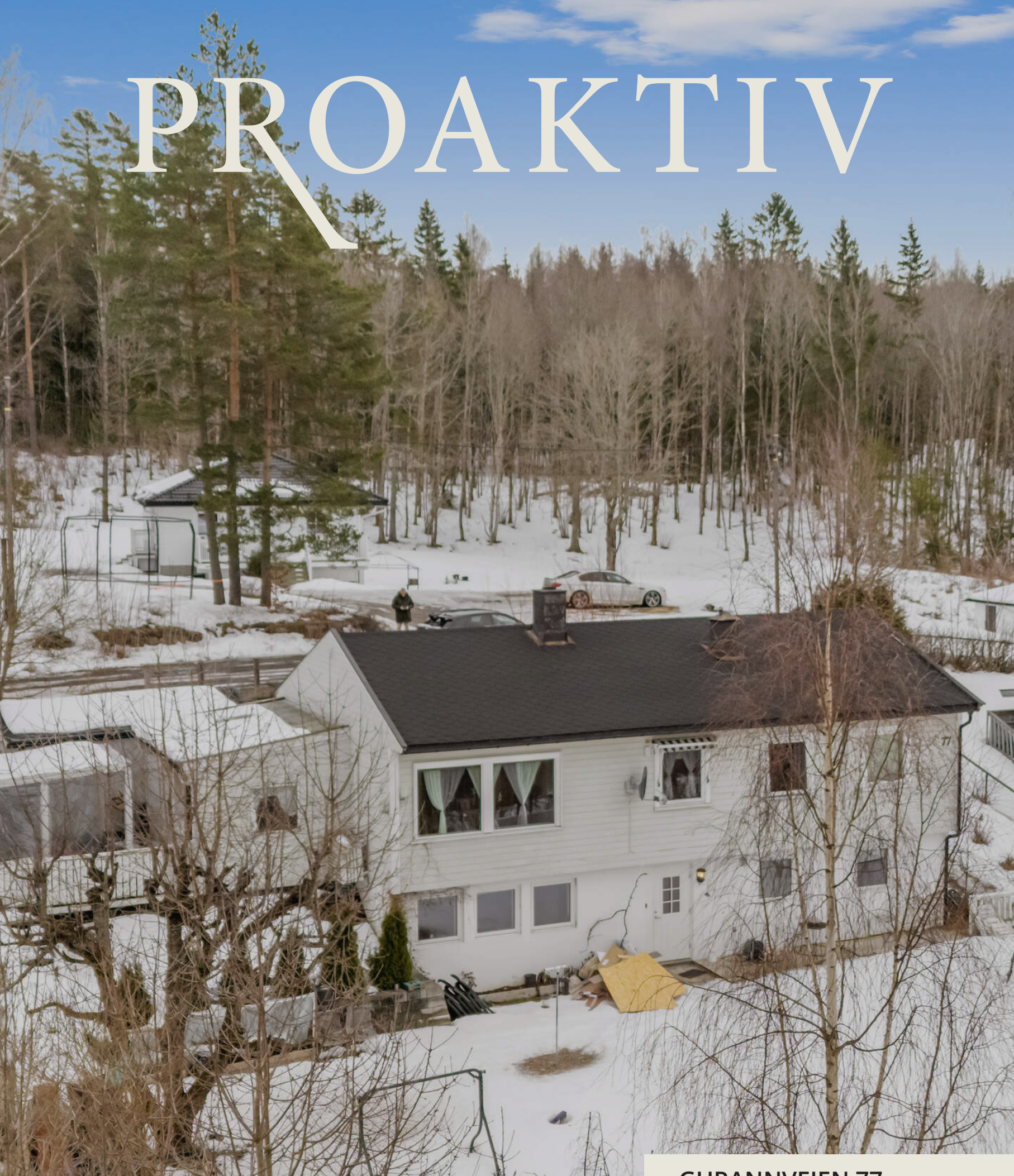


PROAKTIV



GURANNVEIEN 77





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
 - **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- ### BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

GULLHAUG/BOTNE

Hyggelig enebolig o/2 plan i rolig og landlig område | Kjøkken fra 2022
+ to bad fra 2017 | Garasje | 3 min til skole, barnehage og butikk |
Marka rett utenfor døra.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gurannveien 77, 3089
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 14, i
HOLMESTRAND kommune

Prisantydning: 3.790.000,-

Totalpris: 3.885.840,-

Kommunale avgifter: 15.982,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 3/2

BRA: 179 m²

BRA-i: 162 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen gårdsplass.

Tomt: 978.9 m²

Omkostninger: 95.840,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
30	33	36	42
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
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

GURANNVEIEN 77

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.

Eneboligen har landlig beliggenhet rett utenfor Gullhaug sentrum, med umiddelbar nærhet til fine turområder i marka og nødvendige servicetilbud.

Her bor du i rolige omgivelser, på stor tomt på 978 kvm eiet tom med stor hage med plass til lek, og frittstående garasje. Fra boligen er det ca. 3 minutters kjøretur til skole, barnehage og butikk, samt litt over 10 minutter til Holmestrand sentrum med ytterligere fasiliteter.

Boligen innvendig fordeler seg på to plan og består av vindfang og gang, stue/ kjøkken, 2 soverom og bad i 1.etg.

I u.etg er det ganger, samt separat leilighet med egen inngang, stue, kjøkken, bad og to rom benyttet som soverom. Leiligheten er ikke omsøkt eller godkjent.

Boligen har blitt oppgradert med nytt kjøkken i hoveddel i 2022, og to bad i 16/17. Velkommen til hyggelig visning!

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/BOTNE

Kommune: HOLMESTRAND / Område: Gullhaug/Botne

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

Eneboligen i Gurannveien 77 har en landlig beliggenhet på Gullhaug. Her bor man i rolige og barnevennlige omgivelser, vest for Holmestrand by med kort vei inn til alle servicetilbud. Det er ca. 3 minutter til skole, barnehage og butikk, samt litt over 10 minutter inn til Holmestrand med ytterligere tilbud. Bergskogen med flotte turmuligheter rett i nærheten.

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med mulighet for båt plass. 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 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 kajakklubben og dykkerklubben til.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Gullhaug Linje 42, 46, 47	18 min 1,6 km
	Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	8 min 5,2 km
	Sandefjord lufthavn Torp	35 min
	Oslo Gardermoen	1 t 26 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Gullhaug Post i butikk	18 min 1,7 km
Meny Holmestrand	5 min

VARER/TJENESTER

	Holmestrand Toppen	5 min
	Apotek 1 Holmestrand	5 min

SPORT

	Gullhaug Idrettspark Ballspill, fotball	18 min 1,6 km
	Botne skole Aktivitethall, ballspill	19 min 1,6 km
	Sporty24 Holmestrand Express	5 min
	Sporty24 Holmestrand	8 min



En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka. Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrenns løyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både



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



Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 10 minutter å kjøre til togstasjonen 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.

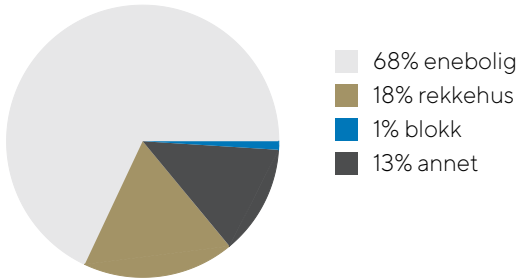
Barnehager:
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.
Gullhaug barnhage 1-5 år.
Gaupås barnhage 1-5 år.
Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.

Bebyggelse
Landlig område bestående av eneboliger.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Botne skole (1-7 kl.) 305 elever, 15 klasser	16 min 1.5 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	5 min 3.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	4 min 3.6 km
Re videregående skole 600 elever	17 min 16.6 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Fredly (1-5 år) 26 barn	16 min 1.5 km
Gullhaug barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 1.5 km
Preg barnehager Botne (2-5 år) 20 barn	4 min 2.6 km





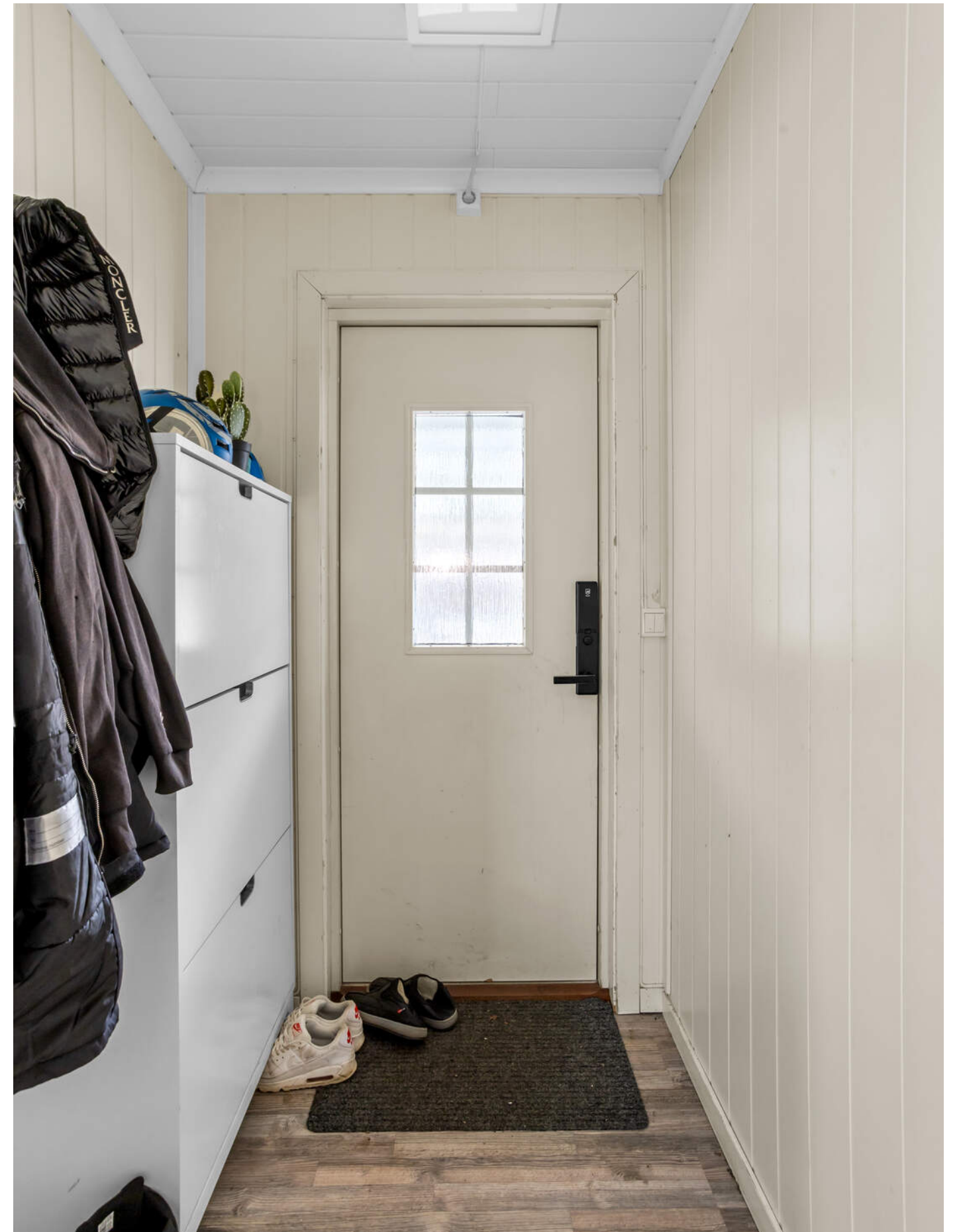


















PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Tomtestørrelse

978 m²

Beskrivelse av tomt

Stor tomt opparbeidet med innkjøring til garasje, og stor hage med plass til lek og rekreasjon.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Deler av boligen fikk ny kledning i perioden 2014 til 2020.

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Loft uten gangbart gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2009 og 2015. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har terrasse med adkomst fra stue.

Innvendig:

Gulv: Laminat og fliser på bad.

Vegger: Panelplater og fliser på bad.

Det er malte 3-speils fyllingsdører i boligen.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter på badet i kjelleren. Denne dekker hele boligen.

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget består av både skjult og åpent fordelingsnett.

Bygningssakskyndig

Tommy Kongsten (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

Innhold

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

Underetasje (sep.leilighet): Vindfang, stue, kjøkken, bad, og soverom. To boder, gang og trappegang.

Nordvendt terrasse.

Utestue.

Frittstående garasje.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 74 kvm

Total BRA: 74 kvm

1. etasje

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 105 kvm

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

En gjennomgang av boligens rom:

Hoveddel:

Entré og gang:

I inngangspartiet er det plass til oppbevaring med mulighet for skoskap, knagger og hyller. Ytterdøren har praktisk kodelås. Rommene har laminat og lysmalte overflater.

Stue og kjøkken:

I 1. etasje er det stue og kjøkken i åpen løsning, med store vinduer og godt lysinnslipp. Her er det god plass til sofagruppe, tv-møblement og langbord for middager med venner og familie. Stuen har laminatgulv, lysmalte panelvegger og plater i taket. Oppvarmet via peisovn og varmepumpe.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og har slett og lys innredning med laminat benkeplate i kontrastfarge. Kjøkkenet har praktisk øy med ekstra lagringsplass og stor benkeflate, og er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn som medfølger, og har plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet ble renover av tidligere eier i 2016/2017 og har fliser på vegger og gulv med underliggende varmekabler og elektrisk styrt vifte. Badet er innredet med underskap med nedfelt servant, speilskap med god lagringsplass, gulvmontert wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har tre soverom i hovedetasjen som alle har plass til nødvendig møblement. To av soverommene har skyvedørsgarderober montert.

Underetasje:

Leilighet (ikke godkjent): I deler av underetasjen er det etablert leilighet som egen separat boenhet med egen inngang, uten innvendig adkomst fra hoveddelen. Dette er en bruksendring og etablering av selvstendig boenhet som krever søknad og godkjenning etter plan og bygningsloven og gjeldende tekniske krav i TEK. Bruksendring foreligger ikke.

Stue leilighet:

Stuen har laminat på gulvet, malte panelvegger og plater i taket. Store vinduer mot hagen på nedsiden av huset gir godt lysinnslipp og hyggelig utsyn. Det er god plass til møblement. Oppvarming via panelovn på veggen. Rom benyttet som stue er opprinnelig godkjent som

hobbyrom. Bruksendring foreligger ikke.

Kjøkken i leilighet:

Kjøkkeninnredning med slette dører og laminat benkeplate. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad leilighet:

Badet ble renover i regi av tidligere eier i 2016/2017. Det er flis på vegg og malt panel på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med underliggende varme. Badet har innredning med enkel vask, dusj med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte på veggen.

Soverom leilighet:

Leiligheten har to innredede rom som benyttes som soverom. Rommene er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen er ikke byggeanmeldt. Konstruksjonen står på enkel fundamentering og fremstår som kraftig underdimensjonert i forhold til aktuelle laster, herunder snølast. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er videre registrert knust vindu i tilstøtende fasade. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. - Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Noe rust og avflassing av beleggmaling på beslagsføringen. Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp.

- Veggkonstruksjon: Det er ikke montert musebånd på den nyeste kledningen.

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktskjolder på undertaket i området rundt luftehatt og pipe. Det er videre registrert spredt råte i vindskier. Trevirket fremstår stedvis nedbrutt, med redusert fasthet. Loftsluken er ikke isolert og fremstår uten tilfredsstillende tetting mot omliggende konstruksjon.

- Vinduer: Det er registrert fuktskader på enkelte innvendige foringer ved vinduer. Videre er det påvist avvik ved belistning og fugging rundt vinduene.

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

- Tak over inngangsparti: Takoverbygget over inngangspartiet

fremstår visuelt skjevt og ujevnt i avslutning mot hovedtak og gesims.

- Innvendige overflater: Laminatgulvet fremstår ikke fagmessig lagt.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for pipe og ildsted. Pipe i hybel er innkledd på alle fire sider. Ved visuell kontroll ble det registrert sprekker i den ildfaste steinen innvendig i ildstedet.
- Rom under terreng: Det er foretatt hulltaking og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt fuktverdi på 19,5 prosent i tilknytning til grunnmuren, noe som indikerer risiko for fuktpåvirkning. Det er benyttet svartpapp på innsiden av isolasjonen.
- Innvendige dører: Enkelte dører er vanskelig å lukke som følge av subbing mot karm, terskel eller gulv. Det er videre registrert slark i enkelte låskasser. På badedør er det registrert fuktskade i nedre del av dørbladet.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert noe manglende ferdigstilling i underetasjen.
- Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Badet har dør plassert i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen i overgangen mellom dørsmyg og membran.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke registrert synlig tettesjikt/membran ved terskelen.
- Bad leilighet - sluk, membran og tettesjikt: Det er registrert at vannlås i sluk mangler.
- Bad leilighet - sanitærutstyr og innredning: Det er registrert mindre skader på innredningen. Skadene fremstår som overflateslitasje, mindre hakk og merker i fronter og synlige flater.
- Kjøkken leilighet - Overflater og innredning: Det er registrert fuktskader på overflater.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år (varmepumpe).
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har mindre svinnriss og stedvis avflassing i overflatebehandlingen.

Boligen har følgende TG-IU:

- Andre utvendige forhold: Det står et separat bygg i hagen som benyttes som hagestue. Byggets tekniske tilstand, konstruksjon, fundamentering og vedlikehold er ikke vurdert i denne rapporten, og bygget inngår ikke i tilstandsvurderingen.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene. Sikringsskapet i 1. etasje har åpninger som er tettet med skum. Utførelsen fremstår ikke forskriftsmessig og er ikke i samsvar med anbefalt

utførelse for kapsling av elektriske fordelinger.

- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Septiktank: Det er registrert felles septiktank for boligene i området.
- Oljetank: Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.
Peisovn i stue.
Varmepumpe (luft/luft) i stue.
Varmekabler på begge bad.

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

Tilsyn:

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg den 08.06.2022. Det ble ved dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Kommentar andre forhold: Defekte slukkeapparat må byttes. Siste feiing ble gjennomført 08.06.2022.

Info energiklasse

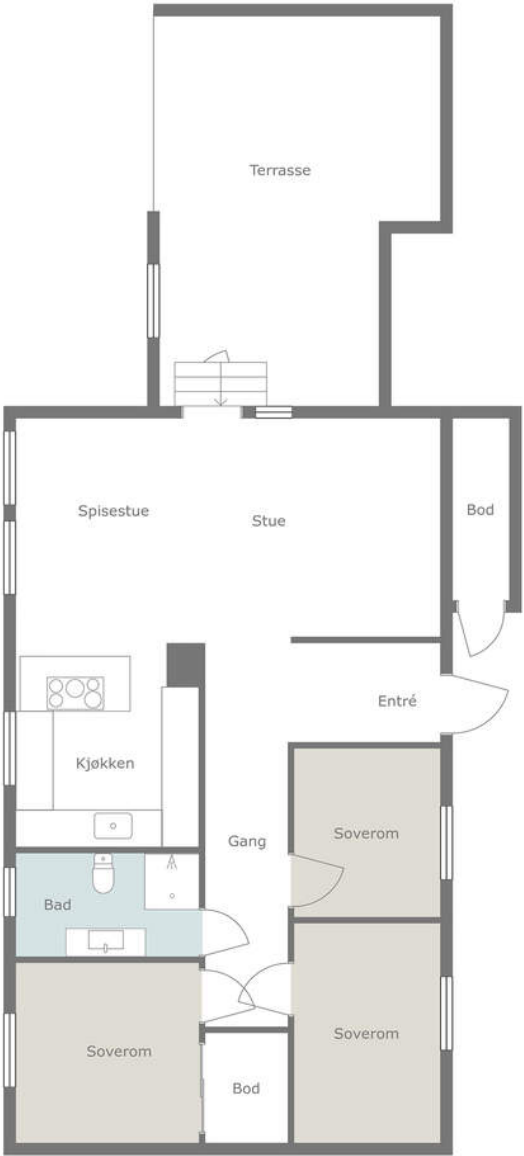
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info strømforbruk

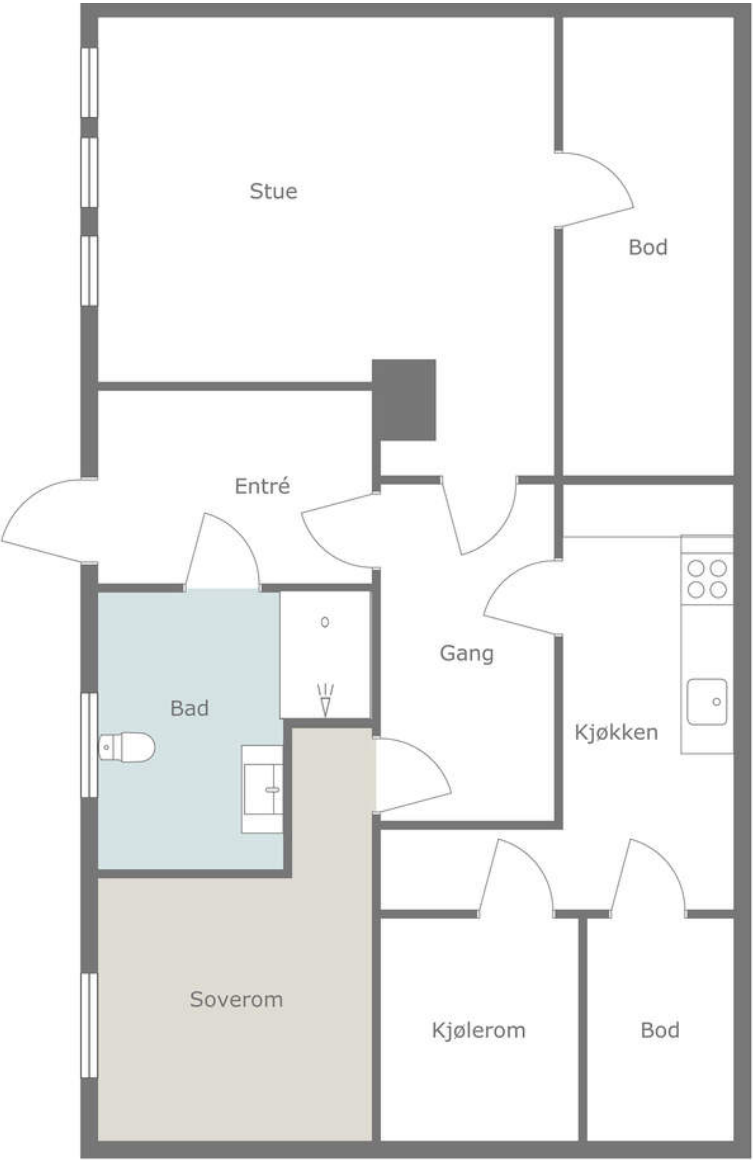
Selger har leid ut boligen så har ikke oversikt over strømforbruket da han ikke har bodd der og betalt strømregningene.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



UNDERETASJE



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, renovasjon, og branntilsyn/feiring. Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning og tillegg for økt restfallsvolum.

Kommunale avgifter

15.982,- for 2026

Eiendomsskatt

4.996,- for 2026

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følge faste utgifter: Årlig kostnad andre fyringskilder: ca. kr. 3000,- (eks ved). Årlig kostnad byggforsikring: ca. kr. 3000,- (Tryg Forsikring) Tv-abonnement ca. kr 500,- pr mnd. (NextGenTel) Internett ca. kr. 300,- pr mnd. (NextGenTel) Strømforbruk i 2025 er ukjent da selger ikke selv har bebodd eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet privat septik med årlig tømming. Slamtømming for privat slamavskiller er ca. kr 2000,- pr år. Tilsyn privat slamavskiller (gebyr for 2025) kr. 633,- pr år. Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig m/kjeller, datert 24.06.1975.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men det er avvik fra disse: I første etasje er opprinnelig trapp til kjeller fjernet, og tidligere toalettrom er tatt ut av planløsningen. Videre er det etablert en overbygget terrasse mot nord som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Underetasjen avviker også fra byggemeldt løsning. Kjeller er innredet som egen leilighet med separat adkomst og uten

intern forbindelse til hoveddel. Dette er en bruksendring og etablering av selvstendig boenhet som krever søknad og godkjenning etter plan og bygningsloven og gjeldende tekniske krav i TEK.

For å lukke avvikene må tiltakene omsøkes og godkjennes av kommunen. Det må påregnes krav til dokumentasjon av brannskille, rømningsveier, lydforhold, ventilasjon, dagslysforhold og øvrige relevante tekniske krav.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/36/14: 14.12.1972 - Dokumentnr: 3931 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0702 Gnr:36 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 3650 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0702 Gnr:36 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 384109 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0715 Gnr:36 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 334711 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3802 Gnr:36 Bnr:14

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Holmestrand kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Området ligger også innenfor ras-og skredfare iht. kommunenes arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Vann: Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat septiktank. Egne gebyrer forekommer, se punkt om andre utgifter.

Radonmåling

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt)

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

Lovanvendelse

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 overtakelse 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.

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.

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. Rekvisjon 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre

budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad kr. 5000,- og markedsføringspakke kr. 22.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtale utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

Kjerneinformasjon

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Deler av underetasjen er tatt i bruk som separat leilighet. Bruksendring fra hobbyrom og boder til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Formuesverdi primær

952.108,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.808.431,- for 2024

Grunnboksdato

Torsdag, 5. mars 2026

Dato salgsoppgave

5.3.2026

Notater

Tilstandsrapport



Enebolig
Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND HOLMESTRAND kommune
gnr. 36, bnr. 14

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 Rapportdato: 04.03.2026 Oppdragsnr.: 20931-2172 Referansenummer: KJ4524
Foretak: Pri Takst AS Takstingeniør: Tommy Kongsten



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

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten
Uavhengig Takstingeniør
tommy@pritakst.no
481 33 333



Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 4 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig bygget i 1973, med hybelleilighet i underetasjen. Utvendig fremstår huset i stor grad som ved oppføring. Panelet er opprinnelig, vinduene er fra byggeår, og taket er tekket med takshingel av ukjent alder. Takrenner og beslag er også fra byggeår. Fuksikring og drenering av grunnmuren er opprinnelig, se kommentarer.

Innvendig har de fleste vegger og himlinger malte flater. Kjøkkenet er fra 2022. Badet er fra byggeår. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Deler av boligen fikk ny kledning i perioden 2014 til 2020. Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Loftet har ikke gangbart gulv, noe som begrenser kontrollmulighetene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2009 og 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har terrasse med adkomst fra stue. Arealets utstrekning kunne ikke måles på befaringstidspunktet på grunn av snødekt dekke. Deler av terrassen har takoverbygg. Det står et separat bygg i hagen som benyttes som hagestue. Byggets tekniske tilstand, konstruksjon, fundamentering og vedlikehold er ikke vurdert i denne rapporten, og bygget inngår ikke i tilstandsvurderingen.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater består av ulike materialer og utførelser. Slitasjegrad og vedlikeholdsbehov varierer, og enkelte overflater har normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stue ble det registrert en høydeforskjell på 10 mm, mens det på stue i hybel i underetasjen ble registrert en høydeforskjell på 12 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik også i øvrige rom som ikke er kontrollert i denne målingen.

Ved legging av ny parkett har parkettleverandører normalt

strengere krav til planhet, og gulvet er ikke vurdert opp mot denne standarden.

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue i boligen. Rommet har laminat på gulv, panelplater på vegg. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er malte 3-speils fyllingsdører i boligen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Badet er renover av tidligere eier i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, men arbeidet har en fagmessig utførelse. Det er flis på vegg og malt panel på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Bad/vaskerom hybel
Badet er renover av tidligere eier i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, men arbeidet har en fagmessig utførelse. Det er flis på vegg og malt panel på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet. Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Det er murvegger mot våtsone.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Bolig: Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leilighet: Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 5 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.
Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter på badet i kjelleren. Denne dekker hele boligen.
Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget består av både skjult og åpent fordelingsnett.

Det elektriske anlegget i underetasjen ble fornyet i 2020. Det ble etablert egen, avskilt måler, nytt sikringsskap med automatsikringer samt nye elektriske ledninger i denne delen av boligen.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke synlig knotteplast/fuksikring utvendig på grunnmur. Grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er en skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1972. Det er privat brønn.
Det er registrert felles septiktank for boligene i området. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om anlegget, og forholdet er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	179 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	165 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

Det er registrert avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger. I første etasje er opprinnelig trapp til kjeller fjernet, og tidligere toalettrom er tatt ut av planløsningen. Videre er det etablert en overbygget terrasse mot nord som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Underetasjen avviker også fra byggemeldt løsning. Kjeller er innredet som egen leilighet med separat adkomst og uten intern forbindelse til hoveddel. Dette er en bruksendring og etablering av selvstendig boenhet som krever søknad og godkjenning etter plan og bygningsloven og gjeldende tekniske krav i TEK.

For å lukke avvikene må tiltakene omsøkes og godkjennes av kommunen. Det må påregnes krav til dokumentasjon av brannskille, rømningsveier, lydforhold, ventilasjon, dagslysforhold og øvrige relevante tekniske krav.

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

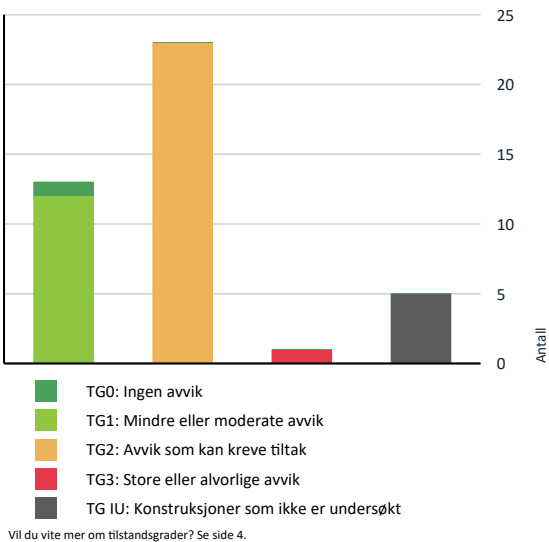
Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

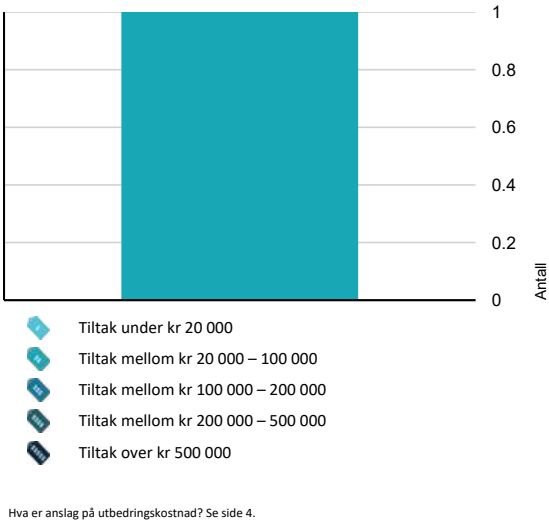


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Septiktank

Tomteforhold > Oljetank

Våtrom > Underetasje hybelleilighet > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Tak over inngangsparti

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje hybelleilighet > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje hybelleilighet > Bad/vaskerom hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje hybelleilighet > Kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 8 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

En bolig som er brukt til utleieformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Årstall:

2002

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe rust og avflassing av belegg/maling på beslagsføringen. Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Deler av boligen fikk ny kledning i perioden 2014 til 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert musebånd på den nyeste kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musebånd/lusing må etableres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 9 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre.
Loftet har ikke gangbart gulv, noe som begrenser kontrollmulighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket i området rundt luftehatt og pipe. Misfargingen indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken kan være utilstrekkelig tetting ved gjennomføringer eller kondensproblematikk.

Det er videre registrert spredt råte i vindskier. Trevirket fremstår stedvis nedbrutt, med redusert fasthet.

Loftsluken er ikke isolert og fremstår uten tilfredsstillende tetting mot omliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene bør undersøkes av fagperson. Det må påregnes at det vil være nødvendig med tiltak for å lukke avvikene. Råte må skiftes ut for å lukke avvik. Uisolert og utett loftsluke gir varmetap, risiko for kondens i kald sone samt redusert energieffektivitet.



Det er registrert fuktskjolder på undertaket rundt luftehatten og pipe.



Uisolert og utett loftsluke gir varmetap, risiko for kondens i kald sone samt redusert energieffektivitet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 2009 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på enkelte innvendige foringer ved vinduer. Skadene fremstår som misfarging og oppsvelling i treverket, og vurderes å ha sammenheng med kondensdannelse som følge av tette gardiner og begrenset luftsirkulasjon mot kalde vindusflater.

Videre er det påvist avvik ved belistning og fuging rundt vinduene. Fugene fremstår stedvis med mangelfull utførelse og utilstrekkelig tetting, og listverk er ikke jevnt tilpasset mot tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i foringer kan over tid føre til nedbrytning av treverk og risiko for råteskader dersom forholdet vedvarer. Mangelfull fuging og belistning kan medføre luftlekkasjer, trekk og ytterligere kondensproblematikk. Dette kan igjen forsterke fuktbelastningen og redusere komfort.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Det er påvist avvik rundt belistning og fuging rundt vinduene.



Det er registrert fuktskader på enkelte innvendige foringer ved vinduer.

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

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse med adkomst fra stue. Arealets utstrekning kunne ikke måles på befaringstidspunktet på grunn av snødekt dekke. Deler av terrassen har takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Terrassen er ikke byggeanmeldt. Konstruksjonen står på enkel fundamentering og fremstår som kraftig underdimensjonert i forhold til aktuelle laster, herunder snølast. Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering eller utførelse. Det er videre registrert knust vindu i tilstøtende fasade.

Fundamenteringen fremstår som utilstrekkelig med hensyn til lastoverføring til grunnen, og bæresystemet vurderes ikke å ha nødvendig kapasitet for påregnelig belastning. Samlet sett fremstår terrassen som en konstruksjon med vesentlige avvik både konstruktivt og byggesaksmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Manglende byggesaksbehandling kan medføre pålegg fra kommunen, krav om dokumentasjon, omprosjektering eller riving. Utilstrekkelig fundamentering og underdimensjonert bæresystem gir økt risiko for setninger, deformasjoner og konstruksjonssvikt, særlig ved snøbelastning. Dette innebærer fare for personskafe og skade på tilstøtende bygningsdeler. Knust vindu i fasade medfører risiko for fuktinntrenging, trekk og videre følgeskader i veggkonstruksjonen.

Det anbefales å avklare forholdet til kommunen med hensyn til søknadspått og lovighetsvurdering. Det bør gjennomføres en statisk vurdering av kvalifisert fagkyndig for å dokumentere bæreevne og fundamentering. Basert på vurderingen må konstruksjonen enten forsterkes vesentlig eller rives og bygges opp på nytt med tilfredsstillende dimensjonering og fundamentering. Knust vindu bør skiftes umiddelbart, og tilstøtende konstruksjon kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Knust vindu.

Andre utvendige forhold

Det står et separat bygg i hagen som benyttes som hagestue. Byggets tekniske tilstand, konstruksjon, fundamentering og vedlikehold er ikke vurdert i denne rapporten, og bygget inngår ikke i tilstandsvurderingen.



Det står et separat bygg i hagen som benyttes som hagestue. Byggets tekniske tilstand, konstruksjon, fundamentering og vedlikehold er ikke vurdert i denne rapporten, og bygget inngår ikke i tilstandsvurderingen.

Tak over inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takoverbygget over inngangspartiet fremstår visuelt skjevt og ujevnt i avslutning mot hovedtak og gesims. Konstruksjonen har et uheldig uttrykk med mangelfull tilpasning mellom bygningsdelene. Beslag og overgang mot eksisterende takflate fremstår ikke helhetlig utført, og det er synlig avvik i linjeføring og avslutning.

Selv om bæreevnen ikke vurderes som kritisk, fremstår løsningen som håndverksmessig svak og estetisk lite tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre avslutningene mot hovedtak, herunder kontroll og eventuell utskifting av beslag. Konstruksjonen bør rettes opp og tilpasses slik at linjeføring og overganger fremstår rette og fagmessig utført. Overflatebehandling og detaljer bør gjennomgås for å oppnå en helhetlig og varig løsning.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Takoverbygget over inngangspartiet fremstår visuelt skjevt og ujevnt i avslutning mot hovedtak og gesims. Konstruksjonen har et uheldig uttrykk med mangelfull tilpasning mellom bygningsdelene. Beslag og overgang mot eksisterende takflate fremstår ikke helhetlig utført, og det er synlig avvik i linjeføring og avslutning.

Selv om bæreevnen ikke vurderes som kritisk, fremstår løsningen som håndverksmessig svak og estetisk lite tilfredsstillende.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av ulike materialer og utførelser. Slitasjegrad og vedlikeholdsbehov varierer, og enkelte overflater har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet fremstår ikke fagmessig lagt. Skjøtene er i flere områder ikke forskjøvet i henhold til produsentens monteringsanvisning, og det er registrert gjennomgående linjeføring av kortsjøter. Dette svekker gulvets stabilitet og gir et uheldig visuelt uttrykk.

Det er videre registrert delaminering i enkelte skjøter, hvor overflatesjiktet har løsnet fra kjernematerialet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med skjevt eller ujevnt undergulv, som har medført punktbelastninger og bevegelser i klikksystemet. I tillegg er det registrert flere hakk, sår og kantavskallinger i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet demonteres og legges på nytt. Undergulvet må samtidig kontrolleres og avrettes slik at det tilfredsstillende krav til planhet før nytt laminat monteres i henhold til produsentens anvisninger, med korrekt forskyvning av skjøter og tilstrekkelige ekspansjonsfuger.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Ved dørterskel er det synlig åpen skjøt og mangelfull tilpasning mot karm og overgangslist. Det fremstår som utilstrekkelig avslutning og manglende tett tilpasning i overgang mellom rom.



Skjøtene er ikke tilstrekkelig forskjøvet, det er registrert delaminering i flere skjøter som følge av ujevnt undergulv.



Det foreligger flere hakk og sår i overflaten.



Skjøtene er ikke tilstrekkelig forskjøvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stue ble det registrert en høydeforskjell på 10 mm, mens det på stue i hybel i underetasjen ble registrert en høydeforskjell på 12 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik også i øvrige rom som ikke er kontrollert i denne målingen.

Ved legging av ny parkett har parkettleverandører normalt strengere krav til planhet, og gulvet er ikke vurdert opp mot denne standarden.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for pipe og ildsted. Dette innebærer økt sannsynlighet for slitasje, redusert funksjon og behov for vedlikehold eller oppgradering.

Pipe i hybel er innkledd på alle fire sider. Pipe skal være synlig på minimum to sider for å muliggjøre visuell kontroll og tilsyn av overflater. Nåværende løsning begrenser inspeksjonsmuligheten og vanskeliggjør vurdering av eventuell sprekkdannelse eller andre skader i pipeløpet.

Ved visuell kontroll ble det registrert sprekker i den ildfaste steinen innvendig i ildstedet. For å lukke avviket må den skadede steinen skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 14 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Høy alder på pipe og ildsted øker risiko for slitasjerelaterte skader, redusert trekk og behov for rehabilitering. Innebygging av pipe kan medføre at skader eller temperaturpåvirkning ikke oppdages, noe som kan representere brannteknisk risiko og føre til skjulte skader over tid.

Det anbefales tilstandsvurdering av pipe og ildsted, herunder kontroll av feier eller kvalifisert fagperson.

Innebygging rundt pipe i hybel bør åpnes slik at minimum to sider gjøres synlige for inspeksjon. Eventuelle skader eller avvik må utbedres i henhold til gjeldende krav.

Det må utbedres for å kunne lukke avviket.



Ved visuell kontroll ble det registrert sprekker i den ildfaste steinen innvendig i ildstedet. For å lukke avviket må den skadede steinen skiftes ut.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har laminat på gulv, panelplater på vegg. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt fuktverdi på 19,5 prosent i tilknytning til grunnmuren, noe som indikerer risiko for fuktpåvirkning.

Det er benyttet svartpapp på insiden av isolasjonen. Anbefalt løsning er at svartappen plasseres direkte mot murverket for å fungere som fuktsperre. Nåværende plassering kan medføre at fukt blir stående i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktverdi på 19,5 prosent indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Feil plassering av svartpapp kan bidra til oppfukning av isolasjon og tilstøtende treverk, med risiko for muggvekst og nedbrytning over tid. Eldre grunnmur uten moderne fuksikring har generelt økt risiko for kapillært oppsug og fukttransport

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonsoppbyggingen, herunder eventuell omlegging av fuktsperre slik at denne plasseres korrekt mot murverket. Fuktnivå bør følges opp med nye målinger. Ved vedvarende forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som forbedret drenering, utvendig fuksikring eller ombygging av innvendig veggkonstruksjon.



Det ble registrert 1,5 MC% ved fuktmåling, dette tallet betyr at det er risiko for fukt.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 15 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige dører

Det er malte 3-speils fyllingsdører i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er vanskelig å lukke som følge av subbing mot karm, terskel eller gulv. Forholdet indikerer skjevheter i dørblad, hengsler eller bevegelser i konstruksjonen.

Det er videre registrert slark i enkelte låskasser, noe som gir redusert funksjon og dårligere innfesting av låsemekanismen.

På badedør er det registrert fuktskade i nedre del av dørbladet. Skaden fremstår som oppsvelling og overflateforringelse, typisk som følge av gjentatt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må vedlikeholdes/byttes og justeres for å lukke avviket.



Det er registrert fuktskade på badedør.



Det mangler dørvrider på en dør i hybel.

TO 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe manglende ferdigstillelse i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avvikene.



Det er registrert noe manglende ferdigstillelse i underetasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 16 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Badet er renoverert av tidligere eier i 2017. Det foreligger faktura dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har dør plassert i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen i overgangen mellom dørsmyg og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre kontroll for å avklare om tettesjiktet er korrekt utført. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan påvises, bør det etableres forskriftsmessig tetting rundt dørsmyg og karm.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig tettesjikt/membran ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig informasjon fra tidligere eiere eller utførende håndverker.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 17 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND

Gnr 36 - Bnr 14

3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS

Gurannveien 28 B

3089 HOLMESTRAND

PRI TAKST

PRISER OG TILBUD

Tilstandsrapport

TO 1

Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TO 1

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TO 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Badet er renover av tidligere eier i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, men arbeidet har en fagmessig utførelse.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 1

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 1

Overflater Gulv

Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 18 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vannlås i sluk mangler. Sluket fremstår uten fungerende vannlås som hindrer tilbakeslag av lukt fra avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende vannlås kan medføre luktproblemer fra avløpssystemet samt risiko for spredning av gasser inn i rommet. Dette kan gi redusert innemiljø og ubehag for brukere.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.
Vannlåsen i sluket mangler.

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre skader på innredningen. Skadene fremstår som overflateslitasje, mindre hakk og merker i fronter og synlige flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og har begrenset betydning for funksjon. Dersom skadene utvikler seg, kan det over tid medføre behov for utskifting av enkelte fronter eller komponenter.





Det er registrert små skader på innredning.

Det er registrert små skader på innredning.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 19 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate.

Årstall:

2015

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall:

2015

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > KJØKKEN HYBEL

TG 2

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate.

Årstall:

2020

Kilde:

Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på overflater. Skadene fremstår som misfarging, oppsvelling og overflateforringelse, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold som kan innebære å skifte ut deler av kjøkkeninnredningen.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 20 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND

Gnr 36 - Bnr 14

3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS

Gurannveien 28 B

3089 HOLMESTRAND

PRI TAKST

PRIVAT OG KONSULENT

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskader på overflater.

Det er registrert skader på overflater.

UNDERETASJE HYBELLEILIGHET > KJØKKEN HYBEL

TG 1

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall:2020

Kilde:Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall:2017

Kilde:Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

TG 1

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2

Andre VVS-installasjoner

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 21 av 36

Årstart: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppfølger

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre service på anlegget.

Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter på badet i kjelleren. Denne dekker hele boligen.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningssekkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget består av både skjult og åpent fordelingsnett.

Det elektriske anlegget i underetasjen ble fornyet i 2020. Det ble etablert egen, avskilt måler, nytt sikringsskap med automatsikringer samt nye elektriske ledninger i denne delen av boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2020 Det elektriske anlegget i underetasjen ble fornyet i 2020.**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 22 av 36

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke
Nei

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

Sikringsskapet i 1. etasje har åpninger som er tettet med skum. Utførelsen fremstår ikke forskriftsmessig og er ikke i samsvar med anbefalt utførelse for kapsling av elektriske fordelinger.

Bruk av skum i sikringsskap kan påvirke varmeavledning og branntekniske egenskaper.

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet levetid for deler av det elektriske anlegget er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for feil eller brudd. Det kan blant annet oppstå svikt i isolasjonen på kabler, brudd i sprø ledninger eller andre komponenter som følge av elde og slitasje over tid. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.



Sikringsskapet i 1. etasje har åpninger som er tettet med skum. Utførelsen fremstår ikke forskriftsmessig og er ikke i samsvar med anbefalt utførelse for kapsling av elektriske fordelinger.

Bruk av skum i sikringsskap kan påvirke varmeavledning og branntekniske egenskaper.

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 23 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger for dette området.



Eiendommen ligger i et område som ifølge NVE sitt aktsomhetskart er markert med mulig sammenhengende marin leire.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Hentet fra tegning.

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse

Garasjen på eiendommen er ikke vurdert, da den er definert som et tilleggsbygg, og i henhold til gjeldende retningslinjer er det ikke et krav å vurdere slike bygg på samme måte som hovedboligen. Dette innebærer at de ulike bygningsdelene i garasjen ikke er underlagt den samme grundige evalueringen og tilstandsvurderingen (TG-tilstandsgraderinger) som boligens hoveddeler. Derfor har garasjen ikke blitt tildelt spesifikke TG-tilstandsgraderinger, som vanligvis brukes for å angi tilstanden til de ulike komponentene i en boligstruktur.

Garasjen fremstår med tydelige tegn på manglende vedlikehold og oppgraderinger siden oppføringen i 1973. Det er registrert råteskader flere steder i konstruksjonen, herunder i bærende og utsatte bygningsdeler. Skadeomfanget vurderes som omfattende, og bygget anses ikke egnet for videre bruk uten vesentlig rehabilitering. Garasjen vurderes som kondemnabel.

Kostnadsnivået for oppføring av en ny, ferdigstilt garasje ligger erfaringsmessig i størrelsesorden 8 000 til 10 000 kroner per kvadratmeter, avhengig av standard, fundamentering og tekniske løsninger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

165 m²/162 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Soverom, 2 Vindfang, Bad, 3 Bod, 3 Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 250 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 3 900 000 Konklusjon markedsverdi 3 900 000
--	--

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM		SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gurannveien 85 ,3089 HOLMESTRAND 242 m² 1974 4 sov	22-05-2022	6 150 000	6 400 000		6 400 000	26 446
2	Gurannveien 73 ,3089 HOLMESTRAND 175 m² 1972 3 sov	06-10-2025	3 990 000	3 650 000		3 650 000	19 519
3	Ekornstien 16 ,3089 HOLMESTRAND 149 m² 1975 3 sov	22-10-2024	3 450 000	3 500 000		3 500 000	18 229
4	Gurannveien 79 ,3089 HOLMESTRAND 223 m² 1972 4 sov	28-07-2025	3 590 000	3 450 000		3 450 000	14 619

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (stipulert)	Kr.	12 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	28 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Tømming av septiktank (er bruks avhenting)	Kr.	2 000
Veiavgift (til vei vedlikehold og brøyting)	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

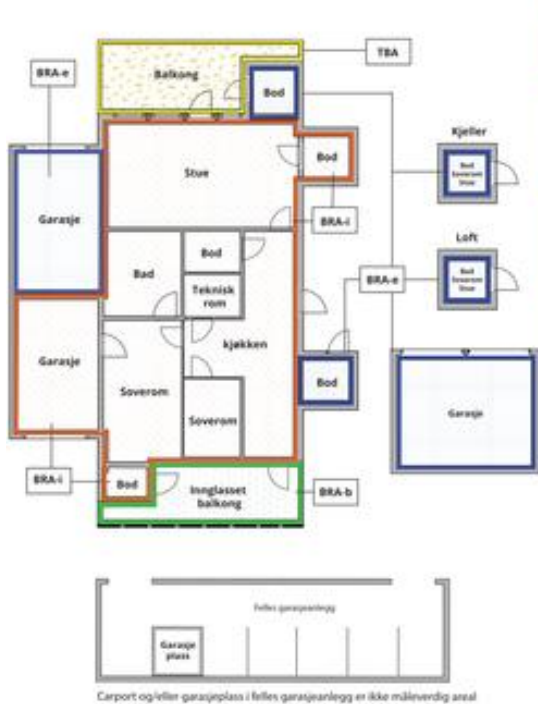
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88	3		91	
Underetasje hybelleilighet	74			74	
SUM	162	3			
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken 1. etasje, soverom, soverom 2, vindfang, bad 1. etasje, gang	Bod utvendig	
Underetasje hybelleilighet	Soverom, bad/vaskerom hybel, vindfang, gang, gang m/trapp, bod, bod 2, kjøkken hybel, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger. I første etasje er opprinnelig trapp til kjeller fjernet, og tidligere toalettrom er tatt ut av planløsningen. Videre er det etablert en overbygget terrasse mot nord som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Underetasjen avviker også fra byggemeldt løsning. Kjeller er innredet som egen leilighet med separat adkomst og uten intern forbindelse til hoveddel. Dette er en bruksendring og etablering av selvstendig boenhet som krever søknad og godkjenning etter plan og bygningsloven og gjeldende tekniske krav i TEK.

For å lukke avvikene må tiltakene omsøkes og godkjennes av kommunen. Det må påregnes krav til dokumentasjon av brannskille, rømningsveier, lydforhold, ventilasjon, dagslysforhold og øvrige relevante tekniske krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 30 av 36

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Said	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	36	14		0	978.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gurannveien 77							
Hjemmelshaver							
Papi Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne eiendommen er plassert i et område som nyter godt av strålende solforhold og vakker utsikt. Det er et barnevennlig nabolag med skole, barnehage og fotballbane innen kort gangavstand. For de friluftinteresserte er det lett tilgang til attraktive lysløyper, hoppbakke og slalombakke, samt praktiske fasiliteter som Coop-butikk, kiosk og gatekjøkken kun en kort spasertur unna. Om lag 7 km unna finner du byens sentrum, som skilter med et nytt og imponerende bibliotek omgitt av vakre uteområder og en vannfontene, i tillegg til en ny barnehage og en storslått Jernbanehall som tilbyr heistilgang til fjellet. Området er også sykkelvennlig, med gode forbindelser til heisen. Reisetiden til Oslo med tog er omtrent 50 minutter, mens Drammen og Tønsberg kan nås på rundt 20 minutter. Sentrum byr på et hyggelig miljø med butikker, båthavn, flere restauranter og badestrand, og det er kort vei til E18 for dem som foretrekker å kjøre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det ikke fremlagt noen avtale om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til en grøft eller lignende, som deles med fem naboer.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kommune plan:

Planid: 99003

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2015 - 2027

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 2015-06-17T00:00:00

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Lovereferanse: Pbl. 2008

Om tomten

Eiendommen ligger høyt og fritt, og tomten er meget solrik, med noe utsikt, og skråner mot vest. Tomten er enkelt opparbeidet med noe naturtomt, og gårdsplassen er gruset. Ifølge eier er det avsatt to parkeringsplasser på veien på oversiden av boligen.

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.06.1973		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.07.1971		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	01.09.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 36 - Bnr 14
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder. Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20931-2172

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 36 av 36



Egenerklæring

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gurannveien 77	Gurannveien 77	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2021

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Memarpour, Saeid



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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad og WC ble totalt pusset opp av Roy Murer Service As

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Roy murer service

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja en lekkasje fra oppvaskmaskinen .



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

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

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Deler av elektriske anlegget ble fornyet i både overetasjen og underetasjen

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Strand Elektro

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

Spesifiser hvilken type

Felles

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ligger i teknisktakst

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Side 5

82

GURANNVEIEN 77

PROAKTIV.NO

83

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Saeid Memarpour	2026-02-25

Identification

 Saeid Memarpour

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Saeid Memarpour	25/02-2026 11:33:00	BankID OIDC High

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



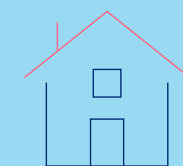
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Gurannveien 77, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 36, bnr. 14, i HOLMESTRAND kommune, oppdragsnr.: 1600260070
 Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, 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



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
918 73 287
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS

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