

PROAKTIV



BJERGSTREDET 4



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
proaktiv.bergen@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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 128, bnr. 16, i Holmestrand kommune

Prisantydning: 2.750.000,-

Omkostninger: 87.000,-

Totalpris: 2.837.000,-

Kommunale avgifter: 25.546,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1887

Soverom: 2

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²

TBA: 23 m²

Garasje/Parkering: Garasje på tomten. Garasjen har leddport med elektrisk åpner.

Tomt: 495 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/mægler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	18	22
Fasade	Stue/kjøkken	Soverom	Boligen i bilder
26	30	84	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	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

BJERGSTREDET 4

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.

Klar for oppussing?

Frittliggende enebolig sentralt i Holmestrand i Bjergstredet 4. Huset bærer preg av begrenset vedlikehold og det må påregnes renovering av bygningsmassen utvendig såvell som innvendig.

Det anbefales å medbringe fagperson på visningen.

I dag har huset alt på én flate bestående av entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, spisestue/kontor, bad/vaskerom og kott. I tillegg er det bod i kjeller med utvendig adkomst via kjellerlem og kaldtloft.

Garasje med lagringsloft og to terrasser på tomten.

Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

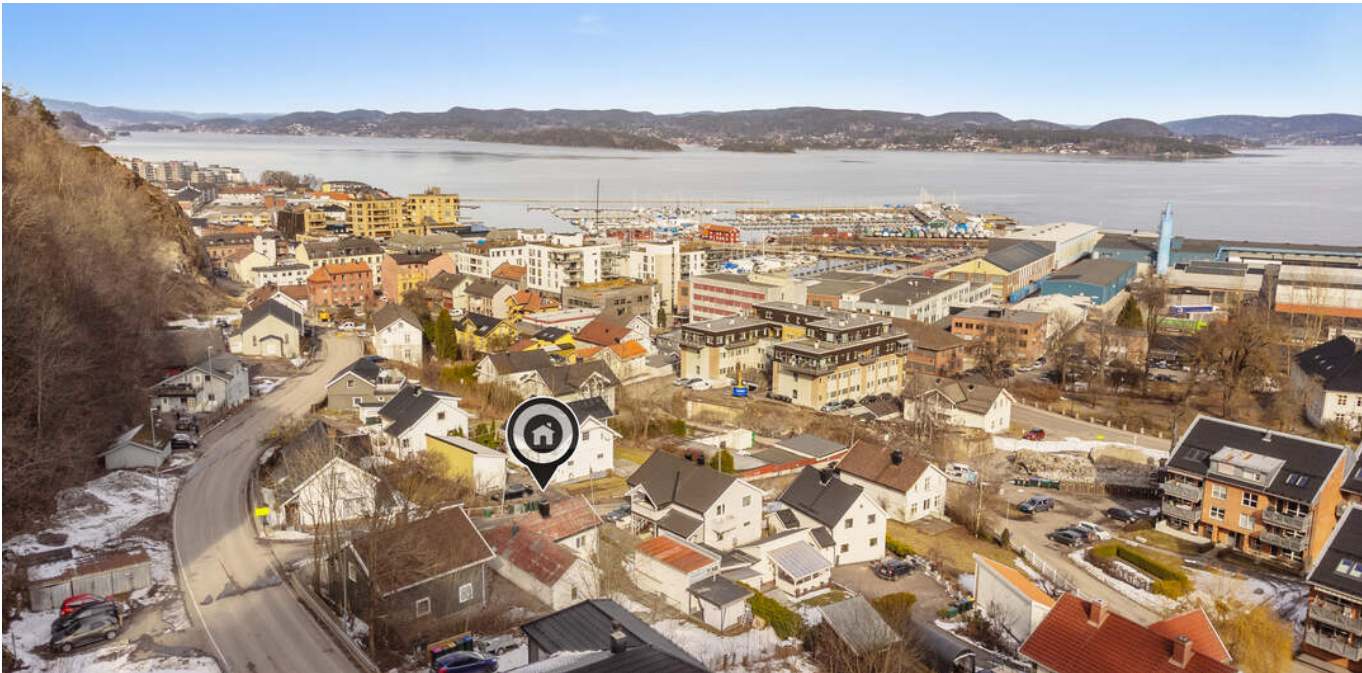
Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post: drammen.lie@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.



HOLMESTRAND

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand

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

Bjergestrede 4 ligger rett utenfor Holmestrand sentrum. Her lever man tilbaketrukket, men likevel med gangavstand til alle hverdagens nødvendigheter.

Gangavstand til Holmestrand sentrum som er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med ledige båtplasser. 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. Gangavstand til Hagemann med park, strand og båtplasser.

Dulpen badeplass i sentrum ligger flott til i nordenden av



OFFENTLIG TRANSPORT

Skolegata nord Linje 02, 021	2 min 0.2 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	12 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Holmestrand	4 min
Spar Kullboden Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	7 min
Boots apotek Holmestrand	6 min

SPORT

Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Dulpen ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	12 min 1 km
HT-Club	7 min
MOVA Holmestrand	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Havnegaten Holmestrand	5 min
Holmestrand kai	5 min



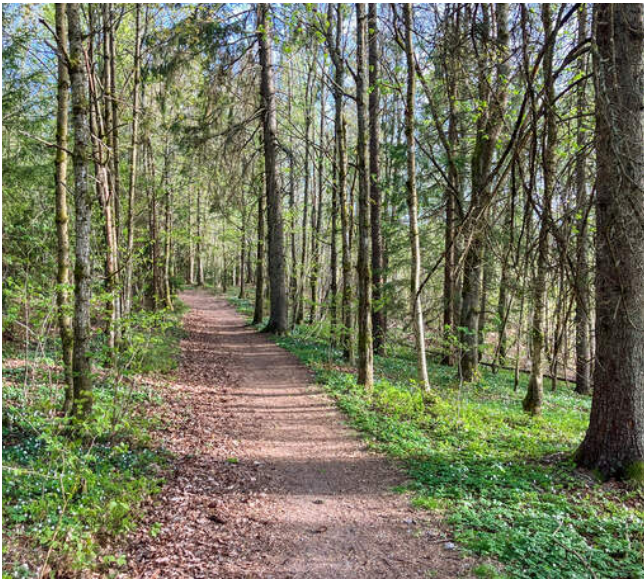
Holmestrand. Området har gresslette, sandstrender, volleyballbaner, toaletter, badeflåte, stupebrett og kort adkomst til fjordhotellet med servering.

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

Nærområdet har også et meget aktivt miljø om vinteren med



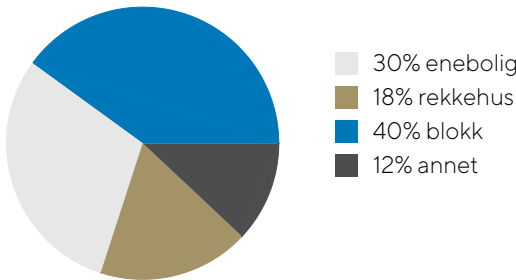
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



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

BOLIGMASSE



Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er gangavstand til jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 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:
Ekeberg barneskole 1-7 klasse.
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:
Botnestua friluftsbarnehage 1-5 år.
Gullhaug barnehage 1-5 år.
Gaupås barnehage 1-5 år.
Holmestrand internasjonale Montessoribarnehage.

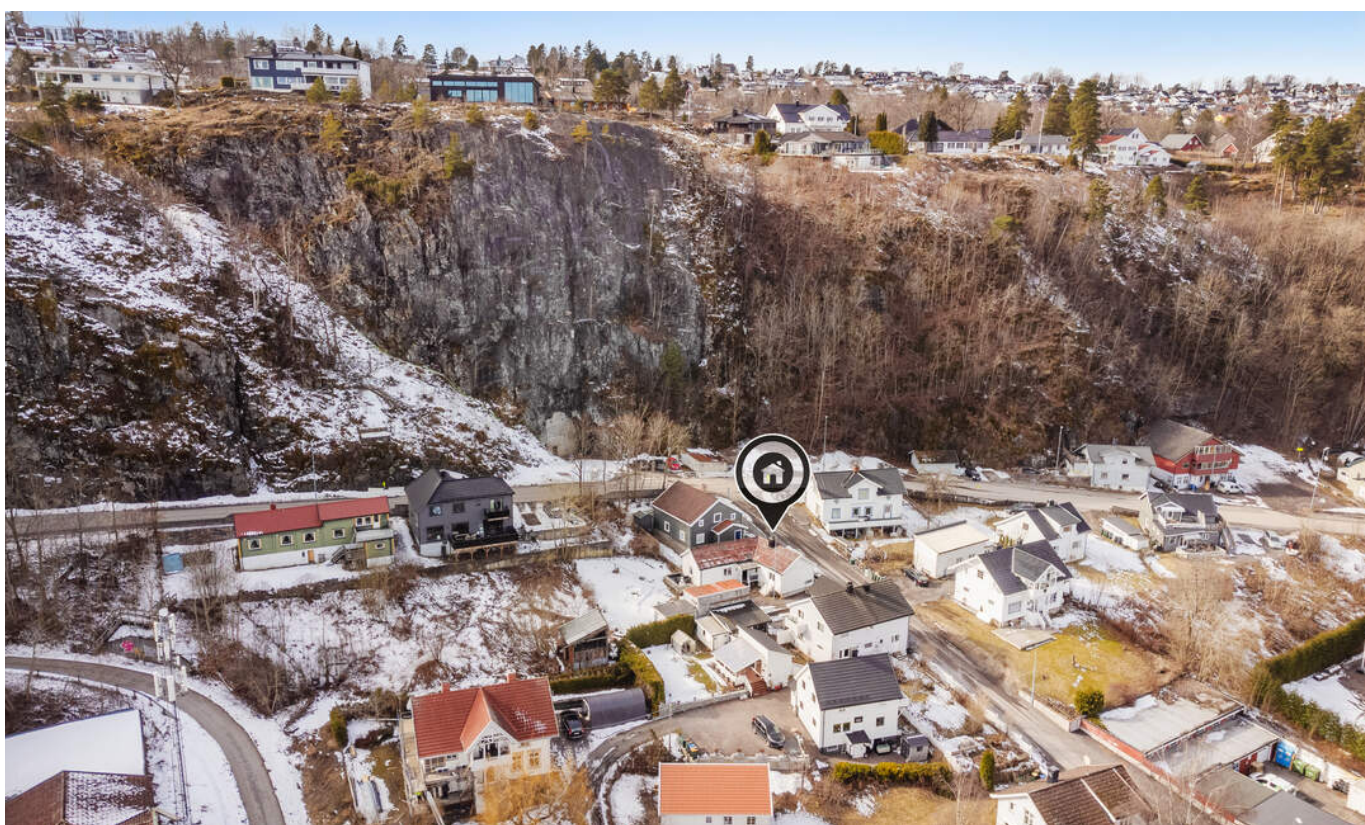
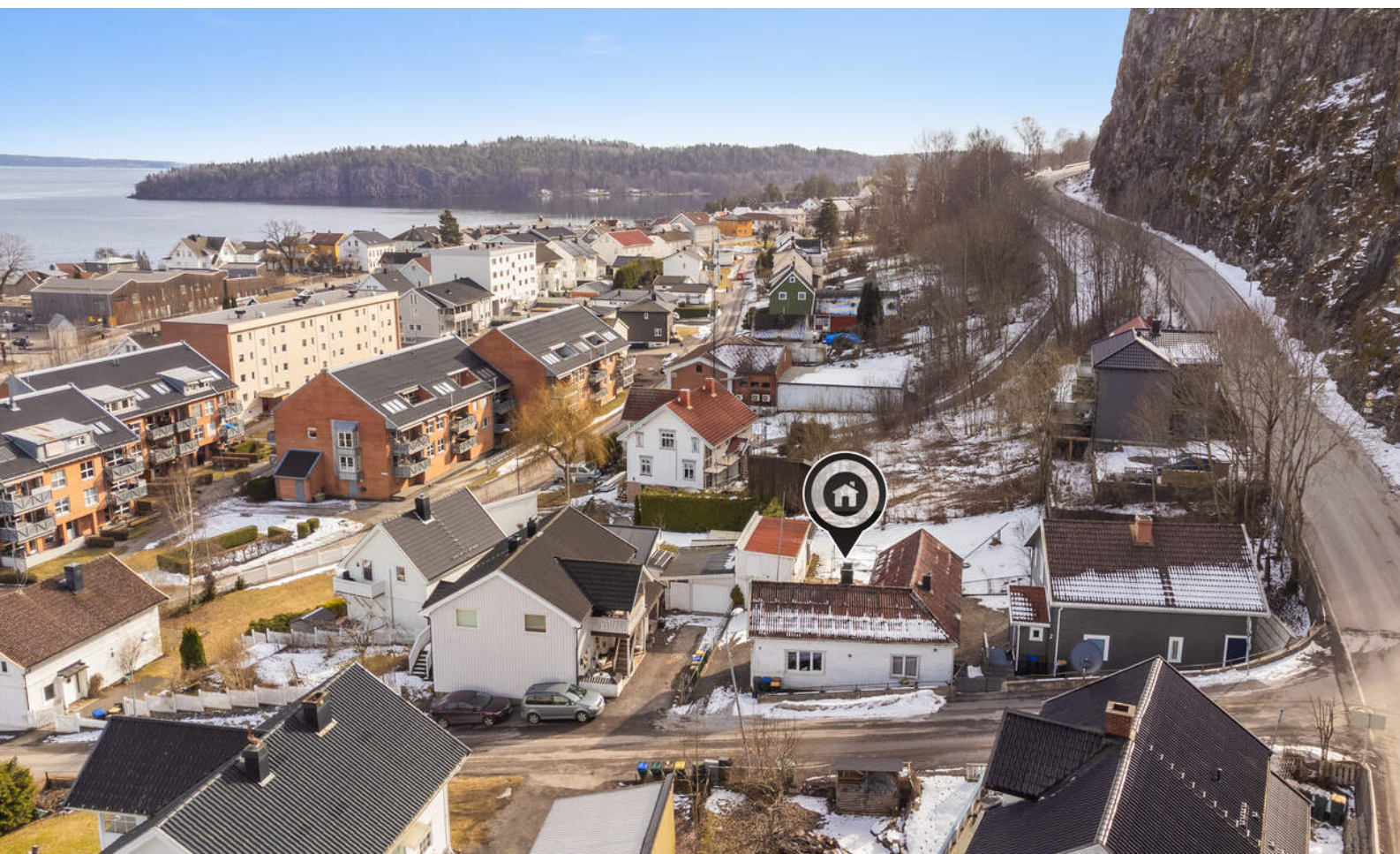
SKOLER

Holmestrand Internasjonale Montessorisk...	14 min	1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	21 min	1.7 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	4 km
Holmestrand videregående skole	7 min	3.7 km
Sande videregående skole	18 min	15.9 km

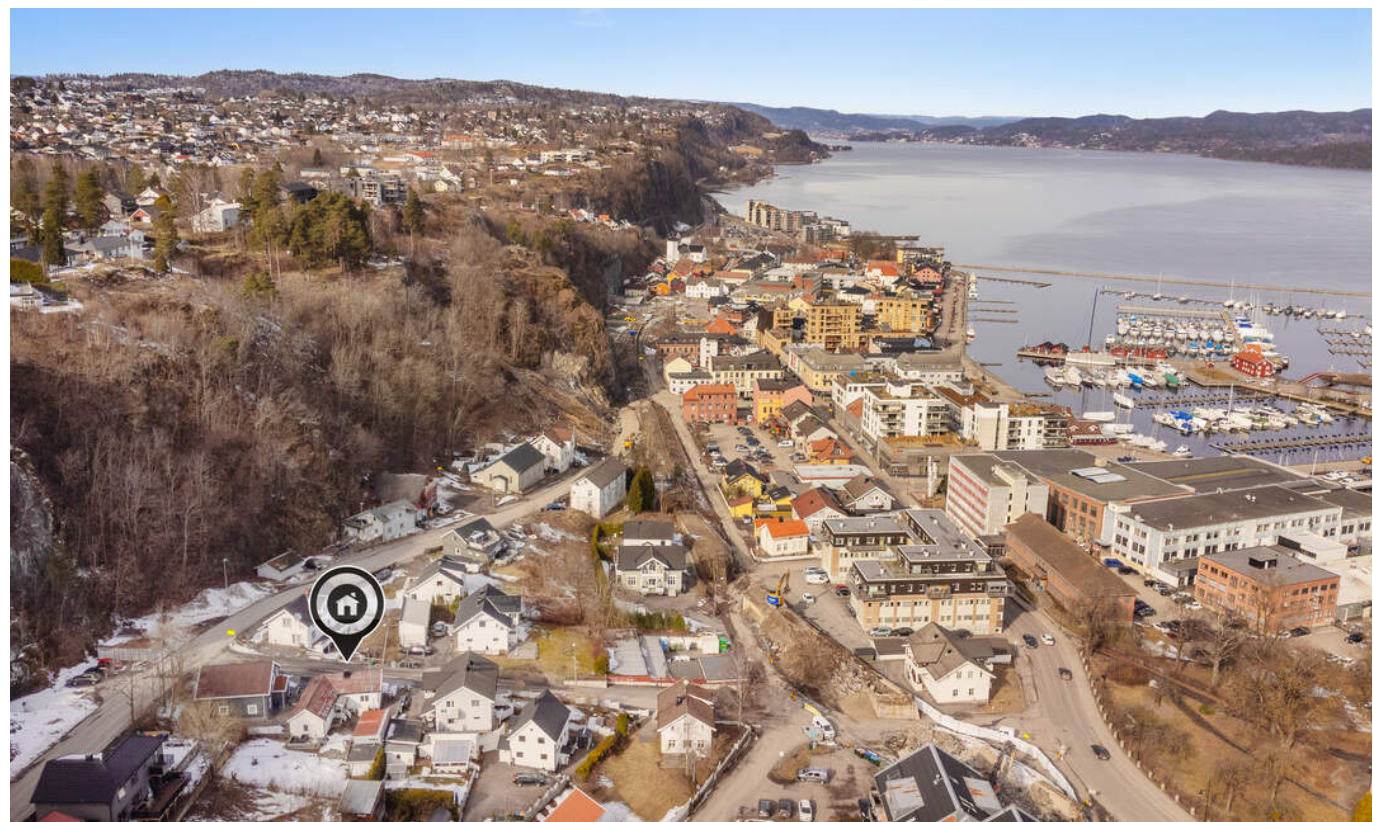
BARNEHAGER

Gausetangen barnehage (1-5 år)	4 min	0.4 km
Holmestrand Montessoribarnehage (1-5 ...	14 min	1.2 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år)	15 min	1.2 km















PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Takkonstruksjon

med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer, undertak av bord fra bygge-/ påbygningsår. Pulttak over inngangsparti. Taket tekket med eternittplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng. Pipe beslått med heldekkende beslag. Yttervegger over grunnmur av tømmer/ reisverk/ bindingsverk fra bygge-/ påbygningsår. Utvendig kledning i treverk, liggende panel. PVC vinduer med 2-lags glass fra år 2013. Standard ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder (eldre dør). Terrassedør i PVC med 2-lags glass fra år 2013. Åpen trapp i metall ved inngangsparti. Rekkverk og håndløper i treverk.

Innvendig generelt:

Overflater gulv med laminat og fliser på baderom med varmekabler. Overflater vegger med malte flater, malt miljø-glassfiberstrie, tynnplatepanel, MDF-panel, panel og fliser på baderom. Overflater himling (innvendige tak) med malte flater, firkant-/rektangulære plater og panel. Dører/ skyvedør fra ulik årgang og utførsel, slette dører.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 17.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Garasje på tomten.

Garasjen har leddport med elektrisk åpner.

Innhold

Boligen har alt på en flate og består av entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, spisestue/kontor, bad/vaskerom og kott. I tillegg er det bod i kjeller med utvendig adkomst via kjellerlem.

Kaldtloft med muligheter for oppbevaring/ lagring (gulv på deler av loft). Adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige fra gang.

Garasje.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 77 kvm
- Totalt BRA: 77 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 23 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:
- Totalt BRA: 77 m²
- BRA-i: 77 m²

Kjeller har gulvareal på ca. 10 m². Ikke målverdig areal.

Garasjen måler ca. 23 m² med bod på loft med gulvareal på ca. 24 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Stue med åpen løsning til kjøkkenet. Stuen har malte overflater, laminatgulv og store vinduer.

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat og to vaskekummer i stål med 1-greps blandebatteri. Videre er det lys under overskap og vegg over kjøkkenbenk med malte flater. Frittstående hvitevarer.

Eldre baderom som er modent for renovering. Badet har i dag flislagte, dels malte overflater og varmekabler i gulvet. Sanitærutstyr med klosett, dusjnise, servant montert i innredning og overskap med speil. Det er også opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra år 2009.

To soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det ene soverommet er i dag benyttet som en spisestue/kontor.

Boligen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 3:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takkonstruksjon/loft - det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/ gnagere/ insekter. Isolasjon mellom kaldt loft og bolig av varierende utførsel. Liten lufting i nedre kant av konstruksjonen og dette gir begrensninger for lufting av kaldtloft. Mangler undertetting av takkonstruksjon. Det er registrert noe råteskader på undertak. Undertaket er misfarget som følge av kondens. Takkonstruksjonens bæreevne er ikke kontrollert opp mot dagens krav i henhold til TEK17 og gjeldende laststandarder.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Rekkverket på uteplassen er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder. Treverk på gulv og rekkverk er aldersslitt, dels sprukket treverk grunnet normal uttørking. Terrasseplattning av treverk gir begrenset befaringsmuligheter.

- Det er registrert fukt i gulv og vegger på soverom.
- Høydeforskjell i etasjeskiller/gulv mot grunn. Gulv på soverom er vått (laminatgulv er vått) tilsig av vann fra baksiden av boligen. Stedvis noe retningsavvik (skjevheter og eller svanker/ buler) er godt merkbart. Stedvis registrert noe knirk i gulvene.
- Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Elektrisk anlegg og branntekniske forhold.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren samt større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurer er skjeve som følge av setnings-skader. Støttemurer mangler rekkverk.
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsgrad 2:

- Kledningsbord er aldersslitt, dels sprukket treverk grunnet normal uttørking. Kledningsbord er satt stedvis tett ned på vannbrett. Utvendig kledning/ treverk stedvis noe nære terreng. Manglende musestopper bak utvendig kledning. Manglende vannbrett over/ under vindu. Svertesopp på fasade. Det er registrert ufagmessig utførsel. Det er registrert noe råteskader på reisverk ved inngang til krypkjeller.
- Dører - litt slitt overflate enkelte steder. Karmene/ rammer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Tettelister begynner å bli dårlige (morkne og slitte tetningslister). På grunn av alder og tilstand bør det vurderes å skifte de eldste dørene. Knust glassrute i terrassedøren.
- Overflater på terrasse bak garasjen fremstår i normalt stand i forhold til alder med forventet bruksslitasje, noe oppgraderinger må påregnes.
- Utvendige trapper - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Krav til avstand rundt teglpipe er ikke overholdt ihht. brennbart materiale. Det er foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder i år 2010, det ble på tilsynet avdekket avvik. Avvikene antas ikke rettet.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er registrert saltutslag på vegger. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Antas ikke å være spesielt isolert og fuksikret mot grunn. Oppgradering av drenering og god ventilering anbefales.



- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunn, innsig av vann og/eller kondensering.
- Stedvis noe slitasje/ bruksslitasje (merker/ skader/ fuktskader på enkelte dører/ karmer/ lister) på innvendige dører.
- Eldre kjøkkenventilator som har behov for oppgradering grunnet tilstand. Mangler dekkglass foran lyspærer. Mangler fettfilter på ventilator.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger og avløpsledninger.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Nabo har fylt inntil grunnmuren med faste masser på langsiden av boligen og terreng heller inn mot grunnmuren. Det er registrert fukt i gulv og yttervegg mot nabo. Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er registrert saltutslag på innsiden av vegger. Det er blitt registrert fukt i murer og kjellergulv.
- Det er ved nevilering av innvendige gulv registrert store retningsavvik, dette gjenspeiler at det har vært/ er bevegelse i grunn og nærmere undersøkelser må påregnes.

Garasjen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmepumpe luft til luft montert i gang fra år 2018. Varmekabler på badet.

Pipe i tegl med sotluke plassert i 1. etasje. Ingen ildsteder montert på pipen.

De beboelsesrom som det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i ved visning, der vil dette heller ikke medfølge ved overtagelse.

Energimerking

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.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 495 kvm, Eierform: Eiet tomt

Veranda/plate på mark på 11,3 kvm med adkomst fra soverom. Terrasse, plate på mark 12.1 kvm, dels overbygget palssert bak garasjen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 700 111 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 800 442 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 25 546 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter - ca. 25.546,- pr. år.
Eiendomsskatt - ca. kr. 2880,- pr. år.
Brann og tilsyn - ca. 1000 kr pr. tilsyn.
Strøm etter forbruk
TV/internett
Nødvendige forsikringer

Det kan komme variasjoner på løpende kostnader basert på forbruk, innetemperatur og egne særavtaler.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk;
Boligen innvendig antas å være ombygd etter byggeåret (endring av planløsning/ og eller utvendige fasader, nærmere undersøkelser må påregnes). Det vites ikke om ombygning er omsøkt, nærmere undersøkelser må påregnes.

Det foreligger ingen tegninger på garasjen.

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.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det foreligger feie-og tilsynsopplysninger fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS med utført tilsyn med fyringsanlegget 25.02.10. Melding fra eier etter at det var varslet nytt tilsyn den 08.12.21 at ildsted er frakoblet skorstein. Det har blitt varslet feiing, men ingen var tilstede.

Avvik:
- Sotluken er defekt (enkel).
- Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.
- Det er utett i sammenkobling mellom røykrøret fra ildstedet Trolle 730 og skorstein.
- Skorstein har dårlige fuger, sprekkdannelser og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Ingen servitutter er registrert på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2023. Uregulert.

Eiendommen ligger i et område med kjent fysisk risiko for overvann. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som en potensiell risikofaktor for byggverket. Overvann kan medføre økt belastning på dreneringssystemet, risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og eventuelle skader på utearealer. Det er ikke gjennomført egne undersøkelser av overvannshåndtering på eiendommen, og det anbefales at tiltak for overvannshåndtering vurderes nærmere, særlig ved kraftig nedbør eller endringer i nærliggende terreng og avløpssystemer.)

Eiendommen ligger i et område med dokumentert fysisk risiko for snø- og steinskred. (Dette kan ha konsekvenser for byggets sikkerhet, forsikringsvilkår og bruk. Det anbefales en nærmere vurdering av risikoen samt utføre eventuelle nødvendige sikringstiltak.)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 128 Bnr. 16 i Holmestrand kommune

Kjerneinformasjon

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler. Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett. Privat avstikker fra offentlig vei/gate.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

87 000,- (Omkostninger totalt)

2 837 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tillegggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Amar Bains

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS

Org.nr. 931 803 328

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 500,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,- . Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dato salgsoppgave
3.4.2025

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 128, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 11139-25422

Referansenummer: CF5547

Autorisert foretak: Progetto AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt

Vår ref: Progetto as ved
Petter Homstvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Progetto as

Progetto har en sentral beliggenhet i Drammen sentrum med god lokalkunnskap i området. Vår hovedvirksomhet er byggeledelse, UK (uavhengig kontroll), taksering og verdivurdering av bolig, ferdigbefaring/ overtakelse av nye boliger med kunder og klage-/ reklamasjonsaker. Vi legger stor vekt på etikk og integritet. Vi er autorisert gjennom medlemskap i NT (Norsk Takst) som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

P. Homstvedt

Petter Homstvedt
Uavhengig Takstingeniør
petter@homstvedt.no
451 05 000



Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 2 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 3 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 4 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Eier har eiet boligen (utleie) siden 2012 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc. Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 1887

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer, undertak av bord fra bygge-/ påbygningsår. Kaldtloft med muligheter for oppbevaring/ lagring (gulv på deler av loft). Adkomst til loft via lofts Luke med nedfellbar stige fra gang. Pulltak over inngangsparti. Taket tekkt med eternittplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng. Pipe beslått med heldekkende beslag.

Yttervegger over grunnmur av tømmer/ reisverk/ bindingsverk fra bygge-/ påbygningsår. Utvendig kledning i treverk, liggende panel.

PVC vinduer med 2-lags glass fra år 2013.

Standard ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder (eldre dør). Terrassedør i PVC med 2-lags glass fra år 2013.

Veranda/ plate på mark på 11,3 kvm med adkomst fra soverom. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk). Åpent rekkverk i treverk med håndløper. Tretrapp ned i hage uten rekkverk.

Terrasse, plate på mark 12.1 kvm del overbygget bak garasje. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Åpen trapp i metall ved inngangsparti. Rekkverk og håndløper i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med laminat og fliser på badrom med varmekabler. Overflater vegger med malte flater, malt miljø- glassfiberstrie, tynnplatepanel, MDF-panel, panel og fliser på badrom.

Overflater himling (innvendige tak) med malte flater, firkant-/ rektangulære plater og panel.

Kjeller med støpt dekke. Etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

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

Pipe i tegl med sotluke plassert i 1. etasje. Ingen ildsteder montert på pipen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv uten adkomst.

Dører/ skyvedør fra ulik årgang og utførsel, slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad-/ vaskerom i 1. etasje, overflater gulv med fliser med varmekabler og sluk i plast, vegger med fliser/ malte flater og innvendige tak med ruteplater. Sanitærutstyr med klosett, dusjnise med 1-greps blandebatteri, servant montert i innredning med 1-greps blandebatteri og overskap med speil. Naturlig ventilasjon med tilluft via spalte i dør. Bereder er montert på våtrommet. Opplegg for vaskemaskin på våtrommet. Våtrommet er i daglig bruk, det gis en enkel beskrivelse av rommet, men ingen detaljbeskrivelse. Våtrommet er vurdert til TG 3 ut fra NS 3600.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med ukjent alder (eldre innredning), benkeplate i laminat, 2 vaskekummer i stål med 1-greps blandebatteri og lys under overskap. Vegg over kjøkkenbenk med malte flater. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Hovedstengekran montert på badrom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Varmepumpe luft til luft montert i gang fra år 2018.

Varmtvannsbereider (ca) 120 liter plassert i badrom fra år 2009.

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befarig;
- varmes opp ved strøm/ panelovner
- varmekabler på badrom
- varmepumpe luft til luft montert i gang

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og skrusikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 25 AMP. Vesentlig åpent EL-

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 5 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

anlegg. Strømmåler montert i skapet.

Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Det er ikke påvist kjente kultmasser i byggegrunnen.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/ fuktsperre eller drenering, antas utført i henhold til praksis på byggetid. Ikke synlig fuktsperre (knotteplast) på utvendig side av grunnmur rundt bygningskroppen.

Fundament under grunnmur, konstruksjonen lar seg ikke besiktige/ eller kontrollere.

Vegger mot grunn/ grunnmur med naturstein og betong fra bygge-/ påbygningsår.

Eiendommen har flere forstøttningsmurer i betong, det vites ikke hvem som har ansvaret/ eier disse forstøttningsmurene. De omtales i taksten så da må kjøper gjøre seg kjent med hvem som har ansvaret/ eier disse forstøttningsmurene og dermed har vedlikeholdsansvaret.

Boligen ligger i skrånede terreng, dette fører naturlig til fuktbelastning mot deler av grunnmur. Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, med offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er innhentet byggetegninger på boligen. Boligen innvendig antas å være ombygd etter byggeåret (endring av planløsning/ og eller utvendige fasader, nærmere undersøkelser må påregnes). Det vites ikke om ombygning er omsøkt, nærmere undersøkelser må påregnes. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet godkjente byggetegninger på garasje. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

[Gå til side](#)

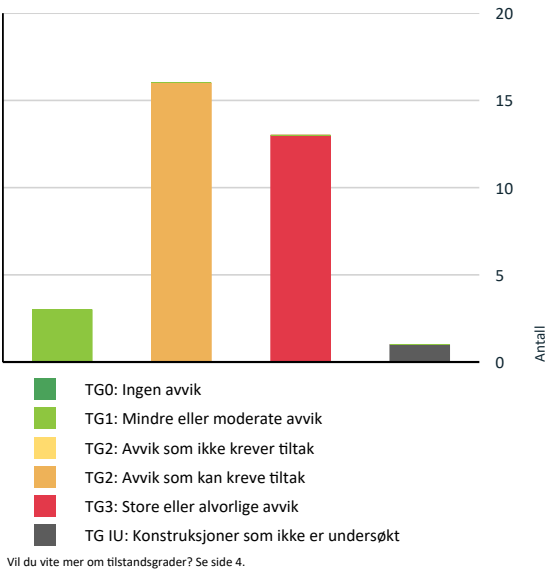
Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

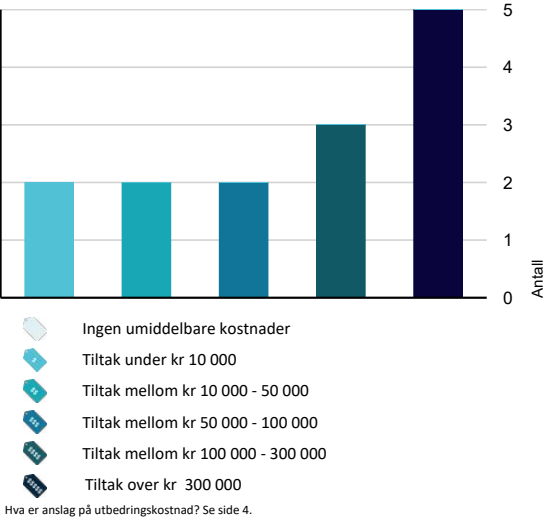
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragets formål er å utarbeide en tilstandsrapport bolig med arealmåling i forbindelse med eierskifte. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 basert på minimumskrav etter tabell

A.1, A.2, tillegg B og tillegg C (tilstandsrapporten kan utvides etter punkt 6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen "merkna 2" i NS 3600). Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Tilleggsbygg omtales med en enkel beskrivelse uten tilstandsvurdering etter tillegg A, feil og mangler beskrives ved oppmåling og beskrivelse av bygget hvis de registreres.

Informasjon i rapporten bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig samtale, www.eiendomsverdi.no sin informasjonsdatabase, samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Levetidsbetraktninger ut i fra alder på utstyret og det miljøet det brukes i har ofte stor betydning for det som kan forventes av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med ovennevnte betraktninger. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Hvis det i taksten er spesifiserte årstall for arbeider, produkter eller oppgraderinger er disse innhentet fra eier/ hjemmelshaver eller representant for disse, hvis ikke annet er angitt.

Det gjøres oppmerksom på følgende forbehold i henhold til kravene i NS 3600: I forbindelse med gjennomføringen av tilstandsvurderingen er møbler, interiør og tepper blitt flyttet der dette har vært mulig og forsvarlig å gjennomføre. For tyngre gjenstander, eksklusive gjenstander eller gjenstander som er plassert slik at flytting kunne medført risiko for skade på gjenstanden eller på bygningens overflater (gulv, vegger, tak), har det ikke blitt foretatt flytting.

Dette innebærer at undersøkelsen kan ha begrenset omfang på områder der gjenstander har dekket til bygningsdeler. Tilstanden på skjulte flater i slike tilfeller er derfor ikke vurdert eller dokumentert i rapporten.

Dersom mer inngående undersøkelser ønskes på slike områder, anbefales det at oppdragsgiver sørger for at gjenstandene flyttes før ny befaring. Om eier/ eiers representant/ fullmektig har kjennskap til skader eller avvik på skjulte overflater/ overflater med vanskelig adkomst må dette opplyses om slik at denne informasjonen blir opplyst om i tilstandsrapporten.

I henhold til kravene i NS 3600 skal funksjonstesting av hovedstengekraner for vann, reduksjonsventiler og kraner utføres som en del av tilstandsvurderingen. På denne befaringen er det imidlertid ikke gjennomført funksjonskontroll av nevnte komponenter. Dette skyldes risikoen knyttet til funksjonstesting av eldre eller ukjente installasjoner, hvor tilstanden kan være slik at testing kan føre til lekkasjer, skader eller andre uforutsette hendelser.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 6 av 35

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 7 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadene og konsekvensene ved slike hendelser kan være betydelige, og testing er derfor ikke utført.

Det anbefales at oppdragsgiver vurderer en kontroll av disse komponentene gjennomført av en kvalifisert rørlegger med nødvendig utstyr og ekspertise, for å sikre funksjon og oppdage eventuelle feil eller svakheter uten risiko for skade.

Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

❗	Utvendig > Taktekking	Gå til side
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
❗	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/ åpen løsning til stue > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

1 TG 1/2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
---	---	-----------------------------

1 TG 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Utvendig > Terrassedør	Gå til side
❗	Utvendig > Plate på mark på baksiden av garasje	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/ åpen løsning til stue > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 8 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1887

Anvendelse

Boligen var bebodd og møblert ved befaring.

Standard

Boligen har behov for oppgradering og vedlikehold.

Vedlikehold

Boligen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje.

UTVENDIG

1 TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket tekkt med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskier og islekter er aldersslitt.

(Behov for vedlikehold med overflatebehandling og utskifting av uttørket og aldersslitt/ skadet trevek.)

Oppgradering av taktekke må påregnes.

Eternittplater inneholder asbest, et helse- og miljøskadelig materiale som krever spesielle tiltak ved demontering.

(Demontering av eternittplater bør utføres av godkjente fagfolk med nødvendig kompetanse og utstyr, og i samsvar med gjeldende forskrifter.)

HMS-hensyn ved undersøkelser av tak.

I henhold til NS 3600 er befaring av tak en del av tilstandsrapporten for salg. Undersøkelsen må imidlertid gjennomføres innenfor forsvarlige HMS-rammer. Arbeid i høyden innebærer risiko, og tilgangen til taket må være trygg og i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Dersom sikker adkomst ikke er tilgjengelig, eller dersom befaring av taket innebærer fare for skade på person eller eiendom, vil inspeksjonen være begrenset til visuell vurdering fra bakkenivå, via tilgjengelige adkomstmuligheter, der dette er hensiktsmessig. Det tas derfor forbehold om at skjulte skader eller avvik kan forekomme.

For en grundigere vurdering anbefales det at eier tilrettelegger for sikker adkomst eller at kjøper innhenter ytterligere undersøkelser utført av fagpersonell med nødvendig utstyr og kompetanse for arbeid i høyden.

Ved befaring er det registrert at takkonstruksjonen mangler undertetting av takkonstruksjon. Undertakets funksjon er å beskytte bygningen mot fukt og nedbør som kan trenge inn under taktekkingen, spesielt ved slagregn, snøinndrev eller kondens. (Manglende undertetting i takkonstruksjonen øker risikoen for vanninntrenging, råteskader og redusert isolasjonsevne, noe som kan påvirke byggets levetid og inneklima negativt. Det anbefales tiltak for å sikre bedre beskyttelse mot fukt og nedbør.)

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 9 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann ut til terreng.
Pipe beslått med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp med antydninger til aldersslitasje. Eldre renner og nedløp med stedvis noe skader og manglende renne på flere sider av boligen.

Oppgradering av renner og nedløp må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av tømmer/ reisverk/ bindingsverk fra bygge-/ påbygningsår.
Utvendig kledning i treverk, liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningsbord er aldersslitt, dels sprukket treverk grunnet normal uttørking.

(Utvendig kledning har behov for vedlikehold med overflatebehandling og utskifting av uttørket og aldersslitt/ skadet treverk.)

Kledningsbord er satt stedvis tett ned på vannbrett.

(Kledning bør ha en åpning på 7 mm (+/-2 mm) mot vannbrett for å unngå fukt- og råteskader, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Utvendig kledning/ treverk stedvis noe nære terreng.

(Det anbefales 0,3 meter avstand fra terreng til underkant kledning/ treverk for å unngå fukt- og råteskader, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes).

Manglende musestopper bak utvendig kledning. Musestoppere er primært installert for å forhindre at små gnagere som mus og rotter får tilgang til veggkonstruksjonen og kommer seg inn i boligen.

(Tette eventuelle åpninger eller svakheter i kledningen og sørge for at konstruksjonen har tilstrekkelig lufting uten å være sårbar for inntrenging. Gnagere i boligen forårsaker skade og kan være ødeleggende for boligen.)

Manglende vannbrett over/ under vindu.

(Vannbrett benyttes over og under vinduer/dører på yttervegg for å lede vannet ut fra veggen. Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes.)

Svertesopp på fasade (svertesopp er en fellesbetegnelse for muggsopp som danner en blåsvart misfarging), ved kraftig vekst kan dette føre til fukt- og råteskader.

(Overflater må vaskes med vaskemiddel som fjerner svertesopp og har en effekt mot sopp og alger, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Det er registrert ufagmessig utførsel (håndverk eller installasjoner som ikke er utført i henhold til gjeldende lover, regler og standarder).
(Det er registrert avvik i forhold til en normal håndverksmessig utførelse, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Det er registrert noe råteskader på reisverk ved inngang til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 10 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer (med lastberegninger fra byggeåret), undertak av bord (treverk av rupanel eller lignende) fra bygge-/ påbygningsår.
Kaldtloft med muligheter for oppbevaring/ lagring (gulv på deler av loft).
Adkomst til loft via loftsluke med nedfellbar stige fra gang.

Pulttak over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er besiktiget der hvor det var gulv på loftet, dette gir begrensede muligheter for befaring av hele konstruksjonen. (Dette gir et inntrykk av takkonstruksjonen, men det gir begrensninger i forhold til lokale skader på konstruksjonen og eventuelt lokale skader. Nærmere undersøkelser må påregnes.)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/ gnagere/ insekter.

(Det må gjennomføres tiltak som forhindrer skadedyr tilkomst til loftsrom (bekjempe aktivitet og tette adkomst), nærmere undersøkelser, eventuelt innhente firma for skadedyrsikring.)

Isolasjon mellom kaldt loft og bolig av varierende utførsel.

(Varierende isolasjon (dårlig/ manglende isolering) mot etasjen under, dette kan føre til varmetap og kondensering på kaldtloft. Utbedring av tettesjikt (plast/ diffusjonssperre) og/ eller bedre isolering mot varm sone, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Liten lufting i nedre kant av konstruksjonen og dette gir begrensninger for lufting av kaldtloft.

(Kaldtloft har behov for god ventilering/ lufting for å forhindre fukt og kondensskader, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Ved befaring er det registrert at takkonstruksjonen mangler undertetting av takkonstruksjon. Undertakets funksjon er å beskytte bygningen mot fukt og nedbør som kan trenge inn under taktekkingen, spesielt ved slagregn, snøinndrev eller kondens.

(Manglende undertetting i takkonstruksjonen øker risikoen for vanninntrenging, råteskader og redusert isolasjonsevne, noe som kan påvirke byggets levetid og inneklima negativt. Det anbefales tiltak for å sikre bedre beskyttelse mot fukt og nedbør.)

Det er registrert noe råteskader på undertak.

Undertaket er misfarget som følge av kondens. Det kan ha flere årsaker til at man får kondens/ missfarging på undertak;

- kaldtloft er ikke tilstrekkelig luftet/ ventilert
 - lekkasje av varmluft fra varm sone
 - dampsperre mot kald sone med avvik eller punkteringer
 - lufting over tak av avløpsrør og ventilasjonskanaler er ikke tilstrekkelig isolert
 - gjennomføringer i konstruksjonen mot varm sone er ikke tilstrekkelig tettet (ikke utført fagmessig)
- Det må påregnes nærmere utredning og avviket må utbedres.

Takkonstruksjonens bæreevne er ikke kontrollert opp mot dagens krav i henhold til TEK17 og gjeldende laststandarder. Konstruksjonen er dimensjonert etter tidligere regelverk, noe som medfører usikkerhet rundt evnen til å tåle moderne belastninger, som økte snølaste eller tyngre taktekking.
(Det anbefales å gjennomføre en statisk beregning eller en fagkyndig vurdering av takkonstruksjonens bæreevne for å avklare om den tilfredsstillende gjeldende krav. Dersom avvik avdekkes, bør nødvendige forsterkningstiltak vurderes.)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat er satt i sammenheng med utskifting av taktekke og renner/ nedløp. Den tar ikke for seg etterisolering av konstruksjonen mot boligrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass fra år 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 11 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Standard ytterdør i tre med glassfelt med ukjent alder (eldre dør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt slitt overflate enkelte steder.

(Det må påregnes vedlikehold av overflater med utbedring av skader og overflatebehandling av skadet uttørket treverk, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Karmene/ rammer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

(Karmene/ rammer har behov for vedlikehold med overflatebehandling og utskifting av uttørket og aldersslitt treverk, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Tettelister begynner å bli dårlige (morkne og slitte tetningslister).

(Tetningslister er mulig å behandle eller skifte ut, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

På grunn av alder og tilstand bør det vurderes å skifte de eldste dørene.

(Dørene har behov for utskifting, om man velger vedlikehold av dører bør overflater med karm, terskel, dørblad, hengsler, låsekasse og vrider kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting av dørene kan/ bør vurderes, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Knust glassrute i døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TG 2 Terrassedør

Terrassedør i PVC med 2-lags glass fra år 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Knust glassrute i terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/ plate på mark på 11,3 kvm med adkomst fra soverom. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Åpent rekkverk i treverk med håndløper.

Tretrapp ned i hage uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Treverk på gulv og rekkverk er aldersslitt, dels sprukket treverk grunnert normal uttørking.

(På generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av treverk. Olje/ overflatebehandle treverk én gang per sesong om den utsettes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong anbefales.)

Manglende håndløper/ rekkverk i trapp.

(En trapp skal ha håndløper på begge sider og rekkverk for sikker avgrensning der det ikke er vegger. Håndløperne skal plasseres på høyde 0,9 meter over gulvet (0.8 meter over forkant trinn). Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller lignende.)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, der nivåforskjellen er opp til 10,0 meter over bakkenivå, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,0 meter. Rekkverk er målt til 0,66 meter.

Terrasseplattning av treverk gir begrenset befaringsmuligheter.

(Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen ikke er mulig å kontrollere da den ligger direkte på mark uten inspeksjonsmuligheter. Deler av konstruksjonen er ikke mulig å befare, det er viktig at treverk som ligger direkte mot grunn ligger på tilstrekkelig drenerende masser slik at treverket får tørket. Nærmere undersøkelser må påregnes.)

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner som rekkverk og gulv.

(Olje/ overflatebehandle trekonstruksjonene én gang per sesong om de utsettes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Plate på mark på baksiden av garasje

Terrasse, plate på mark 12.1 kvm del overbygget bak garasje. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i normalt stand i forhold til alder med forventet bruksslitasje, noe oppgraderinger må påregnes.

(Med bruksslitasje menes at det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger av overflater med avvik (skader, gjenstående arbeider, bruks/ og alderssittasje, e.l.), nærmere undersøkelser må påregnes og utbedring av avvik.)

Takkonstruksjonens bæreevne er ikke kontrollert opp mot dagens krav i henhold til TEK17 og gjeldende laststandarder. Konstruksjonen kan være dimensjonert etter tidligere regelverk, noe som kan medføre usikkerhet rundt evnen til å tåle moderne belastninger, som økte snølaste eller tyngre taktekking.

(Det anbefales å gjennomføre en statisk beregning eller en fagkyndig vurdering av takkonstruksjonens bæreevne for å avklare om den tilfredsstiller gjeldende krav. Dersom avvik avdekkes, bør nødvendige forsterkningstiltak vurderes.)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TG 2 Utvendige trapper

Åpen trapp i metall ved inngangsparti. Rekkverk og håndløper i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Overflater fremstår i normalt stand i forhold til alder med forventet bruksslitasje, noe oppgraderinger må påregnes.

(Med bruksslitasje menes at det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på overflater med avvik, skader, gjenstående arbeider, tilstand og alder, nærmere undersøkelser må påregnes og utbedring av avvik.)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, der nivåforskjellen er opp til 10,0 meter over bakkenivå, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,0 meter. Rekkverk er målt til 0,90

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

(Åpninger i trinn/ rekkverket skal ikke overstige 10 cm for å forhindre gjennomfall, og horisontale åpninger skal ikke være utformet slik at de gir mulighet for klatring.)

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås.

(Rekkverk må utformes slik at det blir umulig å klatre over, endre utforming av rekkverk eller gjør kompenserende tiltak (for eksempel tildekking med plate/ glassplate eller lignende på innsiden av rekkverket), nærmere undersøkelser og utbedring må påregnes.)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Overflater gulv med laminat og fliser på baderom med varmekabler.

Overflater vegger med malte flater, malt miljø- glassfiberstrie, tynnplatepanel, MDF-panel, panel og fliser på baderom.

Overflater himling (innvendige tak) med malte flater, firkant-/ rektangulære plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i normalt stand i forhold til alder med forventet bruksslitasje, noe oppgraderinger må påregnes.

(Med bruksslitasje menes at det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger av overflater med avvik (skader, gjenstående arbeider, bruks/ og alderssittasje, e.l.), nærmere undersøkelser må påregnes og utbedring av avvik.)

Det er registrert fukt i gulv og vegger på soverom.

Kostnadsestimatet er usikkert da omfanget til skade er usikkert, det er gjort et estimat utifra skjønn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller med støpt dekke.

Etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 14 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv på spisestue/ kontor i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er ved befaring målt høydeforskjeller/ retningsavvik med laser (Hilti PM 2LG).

Gulv på soverom er vått (laminatgulv er vått) tilsig av vann fra baksiden av boligen.

Stedvis noe retningsavvik (skjevheter og eller svanker/ buler) er godt merkbart.

(Det er gjennomført avvik ved målt høydeforskjeller/ retningsavvik, merkbare retningsavvik er en indikasjon på at ved gange på gulvet vil man registrere avvikene.)

Stedvis registrert noe knirk i gulvene.

(Når gulvet knirker, kan det skyldes at materialer gnisser mot hverandre ved bevegelse på gulvet. Det er mange årsaker til knirk, avhengig av hvordan konstruksjonen er oppbygget og hvilke materialer man har benyttet i konstruksjonen eller eventuelle feil ved oppbygning/ montering. Det anbefales å benytte fagperson som kan kartlegge konstruksjonen og definere med tiltak for denne oppbygningen.)

Kontroll av etasjeskiller er utført i henhold til NS 3600, med stikkprøvebaserte målinger gjennomført i to rom per etasje. Undersøkelsene er utført uten flytting av møbler og inventar, noe som medfører begrensninger i målenøyaktighet. Dette kan føre til at eventuelle avvik i etasjeskiller ikke avdekkes fullt ut, og målingene kan avvike fra de faktiske forholdene.

Det er ikke gjennomført kontroll av bæreevnen til etasjeskillet, da dette krever inngående konstruksjonsmessige vurderinger som ligger utenfor omfanget av denne tilstandsrapporten. Eventuelle bekymringer knyttet til bæreevne bør undersøkes nærmere av en fagkyndig.

Det var på befaring ikke mulig å befare kryprom under bjelkelaget, konstruksjonen er lukket og det er ingen adkomst til kryprom/ krypkjeller. Det er adkomst til 10 kvm av krypkjeller med adkomst fra utvendig kjellerlem i gårdsplass.

(Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjeller. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.)

Det er registrert fuktighet på gulvet (laminatgulv) og vegg på soverom, det er sannsynlig at vann kommer fra baksiden av boligen (overflatevann fra nabo).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 TG 2 Radon

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

Boligen ligger i følge <http://geo.ngu.no/kart/radon/> i et område med radon aktsomhetsgrad som er usikker.

Vurdering av avvik:

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

Radonmåling i boligen er nødvendig for å sikre at nivåene ikke overstiger grenseverdiene fastsatt av myndighetene. Ifølge Strålevernforskriften, forvaltet av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), er grenseverdien for radon i oppholdsrom 200 Bq/m³, mens anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.

Dersom radonnivåene overstiger anbefalte verdier, må tiltak iverksettes for å redusere konsentrasjonen. Manglende kontroll og nødvendige tiltak kan medføre helsefare.

For boliger som leies ut, er det et lovpålagt krav om radonmåling og eventuelle tiltak for å sikre tilfredsstillende radonnivåer. Dokumentasjon på utførte målinger og eventuelle tiltak skal være tilgjengelig for leietakere og myndigheter ved forespørsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes dersom det er avvik ved radonmåling.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl med sotluke plassert i 1. etasje.

Ingen ildsteder montert på pipen, ved montering av ildsted må dette meldes brann/ feierseksjonen i kommunen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 15 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Krav til avstand rundt teglpipe er ikke overholdt ihht. brennbart materiale.
(For at brann ikke skal oppstå rundt pipa må det være trygge avstander fra innsiden av pipa og ut til brennbare materialer. Det skal være minst 230 mm eller på annen måte sikres at temperaturen på tilstøtende brennbare materialer ikke overstiger 80 grader. Dette gjelder mot bygningskonstruksjoner, skap, kleskott etc. Avstandskravet gjelder ikke gulvbord, himlingspanel og listverk av tre dersom skorsteinen har minst 20 mm tykk puss og egnet ubrennbar plate mellom treverk og mur, det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Det er foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder i år 2010, det ble på tilsynet avdekket avvik. Avvikene antas ikke rettet.

Grunnet alder og tilstand anbefales et tilsyn på pipe fra det lokale brann- og feiervesenet før det monteres ildsted på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert saltutslag på vegger.
(Saltutslag på kjellervegger kan være et tegn på fuktproblemer og bør tas på alvor, måten å bli kvitt problemet er å utbedre årsakene til fukten – lokalisere kilden til fuktighet og eliminere denne.)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.
(Innvendig fuktighet/ kondens kjennetegnes av mugg eller brune skjolder – som igjen kan gi malingsavskalling, frostsprengning eller algevekst. Misfarging (fuktproblem) bør tas på alvor, måten å bli kvitt problemet er å utbedre årsakene – lokalisere kilden til fuktighet og eliminere denne, nærmere undersøkelser og utbedre avvik.)

Antas ikke å være spesielt isolert og fuksikret mot grunn.
(Står fundament og grunnmur i fuktig grunn, transporterer konstruksjonens kapillære krefter vann og fukt opp i fundament og grunnmur. Fuktoppsug er derfor naturlig i underetasje/ kjeller som ikke er tilstrekkelig isolert og fuksikret mot grunn.)

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ved fuksøk med MMS 2 på overflater på grunnmur og kjellergulv er det påvist avvik i konstruksjonen, målt fukt (forhøyede verdier). Det er gjennomført målinger flere steder på vegg /gulv og det er registrert at det er fuktigere i overgang gulv/ vegg på kontrollerte områder, nærmere undersøkelser må påregnes.

Oppgradering av drenering og god ventilering anbefales.
(Kartlegge hvilke tiltak som er best egnet for denne boligen og for denne boligens konstruksjoner, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik. Det kan gjennomføres flere tiltak; terreng rundt boligen skal ha fall bort fra alle boligens vegger (1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmur), føre takvann/ overvann bort fra boligen, oppgradere drenering og drenerende masser rundt boligen (anbefales da også utvendig isolering av grunnmur), fuksperre på yttervegger under terreng (vanntett sikt), ventilering/ mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon i underetasje/ kjeller, e.l. Ta kontakt med faglig kompetanse for å gjennomføre tiltak som er best egnet for denne boligen.)

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser, oppgradering av drenering og god ventilering anbefales, utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv uten adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunns vill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 16 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunns vill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren (befart kjeller/ kryp kjeller med areal på 10 kvm, under deler av stuen med en takhøyde på ca 1,6 meter).
(Det må etableres tilkomst/ adkomst til kryp kjeller og denne må befares. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon som må holdes jevnlig under oppsyn i forhold til fukt, kondens, ventilering, mugg, sopp, råte e.l., tilstand i kryp kjeller er ikke kjent, nærmere undersøkelser må påregnes.)

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarung uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befarungen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjeller. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Innvendige dører

Dører/ skyvedør fra ulik årgang og utførsel, slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje/ bruksslitasje (merker/ skader/ fukskader på enkelte dører/ karmen/ lister).
(Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold på innvendige dører og karmen med utbedring av eventuell slitasje/ skader på dørblad, dørkarm, foringer og listverk der det er behov, nærmere undersøkelser og utbedre avvik.)
Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av karm og rammer, bør rengjøres og overflatebehandles der dette er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Andre innvendige forhold

Det er registrert noe museavføring på kaldt loft. Nærmere undersøkelser og utbedring avvik må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad-/ vaskerom i 1. etasje, overflater gulv med fliser med varmekabler og sluk i plast, vegger med fliser/ malte flater og innvendige tak med ruteplater. Sanitærutstyr med klosett, dusjnise med 1-greps blandebatteri, servant montert i innredning med 1-greps blandebatteri og overskap med speil. Naturlig ventilasjon med tilluft via spalte i dør. Bereder er montert på våtrommet. Opplegg for vaskemaskin på våtrommet. Våtrommet er i daglig bruk, det gis en enkel beskrivelse av rommet, men ingen detaljbeskrivelse. Våtrommet er vurdert til TG 3 ut fra NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 17 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Tilstandsvurdering etter NS 3600.

Våtrommet (baderom/vaskerom/rom med sluk) er av eldre dato, og det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på oppbygning eller utførelse. Skjulte konstruksjoner, inkludert membran, overgang mellom vegg og gulv, mansjetter ved rørgjennomføringer samt vann- og avløpsinstallasjoner, kan ikke inspiseres uten inngrep.

Selv om overflater og sanitærutstyr kan ha blitt oppgradert i senere tid, består fortsatt eldre innebygde konstruksjoner på våtrommet (tettesjikt/ membran/ VA (vann og avløp) for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav "tett våtsone"). Våtrommet er i daglig bruk, men endret bruk, ombygning eller økt fuktbelastning kan føre til skader og forringelse av underliggende konstruksjoner.

Med bakgrunn i våtrommets alder og helhetlige tilstand anbefales det at våtrommet totalrenoveres for å sikre forskriftsmessig oppbygning og varig funksjon, samt for å redusere risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har tilstøtende vegger i våtsonen med vegger i trekonstruksjon (tømmervegg). Ikke mulig å gjennomføre hulltaking i våtsonen.

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisen og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen og rundt badekar som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er ikke foretatt hullboring da det ikke var tilgang til konstruksjonen i våtsonen (dusjnise/ rundt badekar).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med ukjent alder (eldre innredning), benkeplate i laminat, 2 vaskekummer i stål med 1-greps blandebatteri og lys under overskap.

Vegg over kjøkkenbenk med malte flater.

Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det anbefales montering av automatisk vannstopper og komfyrvakt på kjøkken.

Bruks-/aldersslitasje, det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler. Det ble ikke indikert/ registrert unormale fuktmålinger på synlige overflater. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Oppgradering/ utskifting av innredning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 18 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkkenventilator som har behov for oppgradering grunnet tilstand.

Mangler dekkglass foran lyspærer.

(Det må monteres dekkglass foran lyspærer slik at ikke fukt/ damp/ fett kommer inn i ventilatoren, utbedring må påregnes.)

Mangler fettfilter på ventilator.

(Kan føre til opphopning av fett i avtrekkskanalen. Konsekvenser av dette kan være økt brannfare, dårligere luftkvalitet og redusert effektivitet i ventilator.)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Hovedstengekran montert på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder og tilstand.

Sikre boligen mot vannlekkasjer i rom uten sluk. Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med magnetventil.

(En vannstopper/ lekkasjestopper – er et system som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje i rommet. Et vannstopper-system består normalt av: Trådløse sensorer plassert i ulike rom som oppdager vannlekkasje. Hovedenhet som aktiverer selve vannstopperen / magnetventilen anbefales montert ved hovedstengekran/ vanninntaket i boligen.)

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør med varierende alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/ oppgraderinger av konstruksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak utifra at konstruksjonen fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre konstruksjoner. Så det gis ingen umiddelbare oppgraderingskostnader på konstruksjonen, men det må påregnes oppgraderingskostnader ved endringer/ skader.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. For å sikre tilstrekkelig luftutskifting og opprettholde et godt inneklima, anbefales det å etablere eller forbedre ventilasjonsløsningen.

(Etablering av mekanisk eller naturlig tilluft og avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Montering av ventiler i yttervegg eller dører der dette mangler eller er utilstrekkelig. Vurdere balansert ventilasjonsanlegg for å møte dagens krav.)

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 19 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TO 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft montert i gang fra år 2018.

Det anbefales service og vedlikehold av varmepumper.
(Service på varmepumpe anbefales hvert 2. år eller hvert 3. år. I tillegg kan du selv rense filtre og jevnlig fjerne løv og lignende rundt utedelen, for bedre ytelse.)

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca) 120 liter plassert i baderom fra år 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppvarming

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;

- varmes opp ved strøm/ panelovner

- varmekabler på baderom

- varmepumpe luft til luft montert i gang

Dette er en beskrivelse av varmekildene i boligen ved befaring, oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Det settes ikke tilstandsgrad, dette er en enkel beskrivelse/ informasjon om varmekilden/ ene i boligen.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssskap plassert i gang med automatsikringer og skrusikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 25 AMP. Vesentlig åpent EL-anlegg. Strømmåler montert i skapet.

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.
Det er gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det er gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 20 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Leietaker opplyser at sikringen går ved overbelastning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nåværende leietaker opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg i deres tid som eiere av boligen.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 anbefales utvidet el-kontroll/ el-tilsyn utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet av det elektriske anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket samt alder/ tilstand og/ eller manglende dokumentasjon for hele eller deler av det elektriske anlegget.

Eier opplyser i egenerklæring; kan være underdimensjonert til dagens bruk.

Kostnadsestimat er satt for kontroll av det elektriske anlegget, ikke for eventuell utbedring av avvik eller tiltak som må gjøres for å utbedre avvik.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukingsapparat eldre enn 10 år, dette gir TG 3 for branntekniske forhold. For å få TG 0 må brannslukingsapparat oppgraderes/ skiftes.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Sløkkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 21 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert. Det er ikke gjennomført kontroll på at alarmstyrken er minst 60 db (desibel) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
Røykvarslere anbefales å bytte ved alder på mellom 8 til 10 år, det er ved befaring ikke gjennomført kontroll av alder på røykvarsler, nærmere undersøkelser må påregnes og oppgradering hvis dette er nødvendig.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke påvist kjente kultmasser i byggegrunnen. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter grunnens sammensetning eller bæreevne.

For å avklare grunnforholdene nærmere og vurdere eventuell risiko for setninger eller andre grunnrelaterte skader, anbefales det å gjennomføre geotekniske undersøkelser ved behov, særlig ved planlagt ombygging eller tilleggsbelastning på konstruksjonen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/ fuktsperre eller drenering, antas utført i henhold til praksis på byggetid. Ikke synlig fuktsperre (knotteplast) på utvendig side av grunnmur rundt bygningskroppen. Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i skrånede terreng, dette fører naturlig til fuktbelastning mot deler av grunnmur. (Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider.)

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ved fuktsøk med MMS 2 på overflater på grunnmur, kjellergulv og på soverom mot nabo er det påvist avvik i konstruksjonen, målt fukt (forhøyede verdier). Det er gjennomført målinger flere steder på vegg /gulv og det er registrert at det er fuktigere i overgang gulv/ vegg på kontrollerte områder, se konstruksjon; Rom under terreng og Etasjeskille.

Det anbefales å føre vann fra taknedløp bort fra bygningskroppen. (Vann fra taknedløp skal disponeres på egen grunn, ledes bort fra husveggen. Dette av hensyn til bygget. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket.)

Nabo har fylt inntil grunnmuren med faste masser på langsiden av boligen og terreng heller inn mot grunnmuren. Det er registret fukt i gulv og yttervegg mot nabo. (Utbedring ved å fjerne masse fra grunnmur, etablere ny drenering og sørge for at overflatevann samt takvann føres bort fra bygget.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Oppgradering av drenering og god ventilering anbefales, kartlegge hvilke tiltak som er best egnet for denne boligen og for denne boligens konstruksjoner, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik. Det kan gjennomføres flere tiltak; terreng rundt boligen har fall bort fra alle boligens vegger (1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur), føre takvann/ overvann bort fra boligen, oppgradere drenering og drenerende masser rundt boligen (anbefales da også utvendig isolering av grunnmur), fuktsperre på yttervegger under terreng (vann tett sikt), ventilering/ mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon i underetasje/ kjeller, e.l. Ta kontakt med faglig kompetanse for å gjennomføre tiltak som er best egnet for denne boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Fundament under grunnmur, konstruksjonen lar seg ikke besiktige/ eller kontrollere og er usikker, men naturstein eller stablede steiner er vanlige fundamenteringsmetoder.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 22 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vegger mot grunn/ grunnmur med naturstein og betong fra bygge-/ påbygningsår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendig grunnmur med riss/ sprekker og avflassing av puss og maling. (Det må foretas utbedringer av riss, sprekker og avflassing av puss/ maling i grunnmur, dette for å sikre at den blir vann- og lufttett.)

Horisontalriss på grunnmur er et typisk symptom på jordtrykk, ofte forårsaket av dårlig drenering, telehiv eller setningsskader. (Konsekvenser av slike riss kan være redusert bæreevne i konstruksjonen, økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og i alvorlige omfattende strukturelle skader som kan påvirke bygningens struktur. Nærmere undersøkelser må påregnes.)

Nabo har fylt inntil grunnmuren med faste masser på langsiden av boligen og terreng heller inn mot grunnmuren. Det er registret fukt i gulv og yttervegg mot nabo. (Utbedring ved å fjerne masse fra grunnmur, etablere ny drenering og sørge for at overflatevann samt takvann føres bort fra bygget.)

Innsiden av grunnmuren har misfarging. (Innvendig fuktighet/ kondens kjennetegnes av mugg eller brune skjolder – som igjen kan gi malingsavskalling, frostsprengning eller algevekst. Misfarging (fuktproblem) bør tas på alvor, måten å bli kvitt problemet er å utbedre årsakene – lokalisere kilden til fuktighet og eliminere denne, nærmere undersøkelser og utbedre avvik.)

Det er registrert saltutslag på innsiden av vegger. (Saltutslag på kjellervegger kan være et tegn på fuktproblemer og bør tas på alvor, måten å bli kvitt problemet er å utbedre årsakene til fukten – lokalisere kilden til fuktighet og eliminere denne.)

Ved befaring ble det tatt stikkprøver med fuktmåler på innvendig side av murer under utvendig terrengnivå. Det ble registrert fukt i murer og kjellergulv.

Det er ved nevilering av innvendige gulv registrert store retningsavvik, dette gjenspeiler at det har vært/ er bevegelse i grunn og nærmere undersøkelser må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det er registrert avvik i grunnmur med fukt, oppgradering av drenering og god ventilering anbefales, kartlegge hvilke tiltak som er best egnet for denne boligen og for denne boligens konstruksjoner, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik. Det kan gjennomføres flere tiltak; terreng rundt boligen har fall bort fra alle boligens vegger (1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur), føre takvann/ overvann bort fra boligen, oppgradere drenering og drenerende masser rundt boligen (anbefales da også utvendig isolering av grunnmur), fuktsperre på yttervegger under terreng, ventilering/ mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon i underetasje/ kjeller, e.l. Ta kontakt med faglig kompetanse for å gjennomføre tiltak som er best egnet for denne boligen.

Nærmere undersøkelser, utbedring av øvrige avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Forstøtningsmurer

Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betong, det vites ikke hvem som har ansvaret/ eier disse forstøtningsmurene. De omtales i taksten så da må kjøper gjøre seg kjent med hvem som har ansvaret/ eier disse forstøtningsmurene og dermed har vedlikeholdsansvaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 23 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fundament, drenering eller drenerende masser av støttemur. (Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter grunnens sammensetning eller bæreevne. For å avklare grunnforholdene nærmere og vurdere eventuell risiko for setninger eller andre grunnrelaterte skader, anbefales det å gjennomføre geotekniske undersøkelser ved behov, særlig ved planlagt ombygging eller tilleggsbelastning på konstruksjonen.)

Forstøtningsmurer er skjeve som følge av setningsskader. (Det må påregnes utbedring av støttemur og mulig fundament, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes.)

Det er registrert noe skjevheter og store åpninger i muren.

Støttemurer mangler rekkverk. (Rekkverk på forstøtningsmur i gårdsplass med en høyde på 0,75 meter. Dersom støttemur er mer enn 50 cm over bakken, skal det være rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Rekkverket skal være minst 90 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm, utbedring av avvik.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånede terreng, dette fører naturlig til fuktbelastning mot deler av grunnmur. Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider. Boligen har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforhold, Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 hvor dette er mulig (2 cm fall pr. meter) i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider. Stedvis dårlig fall/ motfall/ flatt bort fra grunnmur og muligheter for vannansamling. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdel under terreng.

Terreng fra naboeiendom er ført opp på bygget med god helling inn mot boligen, noe som fører til store fukt/ vann påkjenninger på yttervegg mot nabo. Det må påregnes terrengjustering og utbedring av drenering på naboeiendom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, med offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på at stikkledninger til offentlig nett er oppgradert og det legges derfor til grunn at disse er fra byggeåret. Det antas at utvendig VA har en levetid på ca 50 år og ved mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt gis konstruksjonen en TG 2.

Eier opplyser i egenerklæring; Holmestrand kommune gravde og gjorde arbeider med rør i gaten for en del år siden. Ingen problemer etter det.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 24 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/ oppgraderinger av konstruksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak utifra at konstruksjonen fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre konstruksjoner. Så det gis ingen umiddelbare oppgraderingskostnader på konstruksjonen, men det må påregnes oppgraderingskostnader ved endringer/ skader.

Andre tomteforhold

Fysisk risiko – Overvann

(Eiendommen ligger i et område med kjent fysisk risiko for overvann. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes som en potensiell risikofaktor for byggverket. Overvann kan medføre økt belastning på dreneringssystemet, risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og eventuelle skader på utearealer. Det er ikke gjennomført egne undersøkelser av overvannshåndtering på eiendommen, og det anbefales at tiltak for overvannshåndtering vurderes nærmere, særlig ved kraftig nedbør eller endringer i nærliggende terreng og avløpssystemer.)

Eiendommen ligger i et område med dokumentert fysisk risiko for snø- og steinskred.

(Dette kan ha konsekvenser for byggets sikkerhet, forsikringsvilkår og bruk. Det anbefales en nærmere vurdering av risikoen samt utføre eventuelle nødvendige sikringstiltak.)

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 25 av 35

Bjergestrede 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje benyttes til parkering og bod/ oppbevaring.

Byggeår

1970

Kommentar

Byggesøknad til kommune i år 1970

Standard

Garasjen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid.

Vedlikehold

Det må påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner.

Bjergestrede 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Beskrivelse

Enkel garasje;

- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.
 - Støpt betong fundament/ gulv.
 - Grunnmur oppført i betong/ murkonstruksjon.
 - Yttervegger av bindingsverk og murkonstruksjon
 - Utvendige overflater med liggende kledning.
 - Takkonstruksjon pulttak med oppbygning i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).
 - Åpen trapp til loft uten rekkverk eller håndløper (ikke rekkverk rundt åpning på loft).
 - Taket tekkt med plater.
 - Takrenner og nedløp.
 - Garasje med leddport.
 - Innlagt strøm, el-anlegget er ikke kontrollert ved befaring og det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i bygget.
 - Garasjeport med elektrisk åpner.
- Dette er en enkel beskrivelse av bygget hvor ikke tilstand på bygg eller konstruksjoner er vurdert (åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert). Bygget er omtalt i taksten og areal er oppmålt.

Det er registrert følgende avvik ved oppmåling;

- Garasjen har en dårlig standard, mange av bygningsdelene nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes modernisering, oppgradering, vedlikehold og mulig utskifting av deler eller hele konstruksjoner.

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



Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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

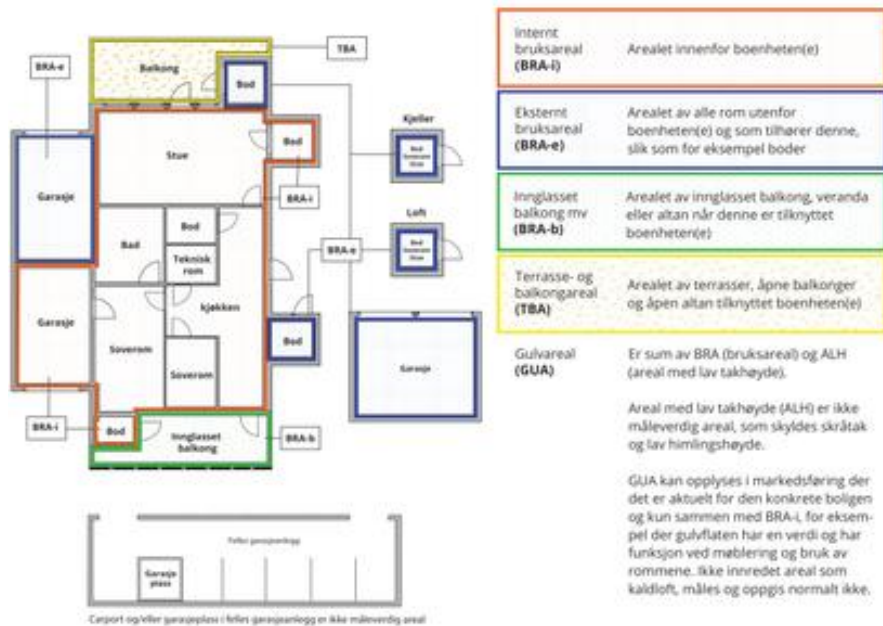
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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.

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	77			77	23		77
Kjeller						10	10
SUM	77				23	10	87
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ gang, Stue, Kjøkken m/ åpen løsning til stue, Soverom 1, Soverom 2, Spisestue/ kontor, Bad/vaskerom, Kott		
Kjeller		Bod (med utvendig adkomst via kjellerlem)	

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde 2,58 meter målt i stue, takhøyde varierer noe. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdig etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 11,3 og 12,1 kvm TBA (åpent areal) totalt 23.4 kvm - avrundet til 23 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Kjeller/ krypkjeller, takhøyde under 1,90 meter, ikke måleverdige arealer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det gjøres oppmerksom på at det er en eldre bolig med skråvegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn, men det kan avvike fra boligens faktiske areal. Vegger er ute av vinkel og bygget er ikke vinkelrett, dette gjør oppmålingen krevende. Oppmåling er utført etter beste skjønn, men det kan avvike fra boligens faktiske areal. Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet byggetegninger på boligen. Boligen innvendig antas å være ombygd etter byggeåret (endring av planløsning/ og eller utvendige fasader, nærmere undersøkelser må påregnes). Det vites ikke om ombygning er omsøkt, nærmere undersøkelser må påregnes. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Arealer

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 28 av 35

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 29 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ved utarbeidelse av en tilstandsrapport skal det vurderes hvorvidt bygget oppfyller krav til branncelleinndeling eller mot nabobygg. En fullstendig kontroll av branncellebegrensninger/ avstand til nabobygg opp mot gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) er imidlertid ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Branncelleinndeling er i stor grad skjult bak vegger, himlinger og sjakter, og eventuell manglende eller mangelfull branntetting kan ikke identifiseres gjennom visuell inspeksjon alene. Det tas derfor forbehold om at avvik kan forekomme.

For å verifisere branncelleinndelingen i samsvar med dagens regelverk må ytterligere undersøkelser påregnes. Dette kan omfatte destruktive inngrep eller undersøkelser utført av brannteknisk sakkyndig/ brannkonsulent.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		23		23			23
Loft						24	24
SUM		23				24	47
SUM BRA	23						

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Arealer på loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde og skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet godkjente byggetegninger på garasje. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannskille mellom garasjene er ikke kontrollert, nærmere kontroll må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 30 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	1
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig
Oppmåling av P-rom og S-rom er ikke i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023 som benyttes for oppmåling av areal, areal oppgitt i rapporten med P-rom og S-rom kan avvike fra boligens faktiske areal. Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal med P-rom og S-rom må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Garasje
Oppmåling av P-rom og S-rom er ikke i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023 som benyttes for oppmåling av areal, areal oppgitt i rapporten med P-rom og S-rom kan avvike fra boligens faktiske areal. Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal med P-rom og S-rom må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 17.3.2025
Til stede Petter Homstvedt
Rolle
Takstingeniør
Leietaker
Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	128	16		0	494.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bjergestredet 4 Hjemmelshaver Bains Hardish Kaur							

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 31 av 35

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Holmestrand. Kort vei til Holmestrand sentrum med fasiliteter og god kollektiv forbindelse.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei/ gate.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Regulering

Reguleringsforhold og gjeldende planer følger vanligvis salgsoppgaven og fremlegges av megler. I rapporten er det ikke innhentet informasjon om reguleringsforhold eller planer. Kjøper er ansvarlig for å gjøre seg kjent med gjeldende regulering.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker.

Gruset gårdsplass.

Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med eier eller med megler for nærmere informasjon om tinglyste rettigheter og andre relevante forhold ved eiendommen. Kjøper har selv ansvar for å innhente og vurdere informasjon om tinglyste forpliktelser og andre forhold som kan ha betydning for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om tinglyste/ andre forhold ikke er innhentet eller vurdert i rapporten.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig.

Enkel garasje, bygget inntil nabogarasje.

Andre forhold

Eier opplyser i egenerklæring; Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Boligen har fungert som en utleiebolig. Videre vises det til takst. Selger kjenner ikke til andre problemer med boligen utover taksten. Selger har heller ikke fått beskjed fra leietakere om problemer utenom det som står i takst. Kjøper oppfordres derfor til å hensynta feil/mangler som kan komme ut ifra boligens alder og standard.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

890 000

År

2012

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2025	Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Leietaker tilstede under befaring. Hadde ikke vesentlig kunnskap/ kjennskap om boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligget tegninger for endring av boligen i 1955.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.1970	Byggetegninger for garasje foreligger og er innhentet fra kommune.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bgyyet, tilbygg/ omgjøring eller søkepliktige endringer av boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 16
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF5547>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 34 av 35

Oppdragsnr.: 11139-25422

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 35 av 35



Egenerklæring

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND

16 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bjergestredet 4

Bjergestredet 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

se grunnbok

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bains, Amarpreet Singh

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

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

Side 1



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

se takst

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

se takst

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

se takst

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Side 2

66

BJERGESTREDET 4

PROAKTIV.NO

67



se takst, kan være underdimensjonert til dagens bruk

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

feil når Holmestrand kommune gravde og gjorde arbeider med rør i gaten for en del år siden. Ingen problemer etter det.

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

varmepumpe installert

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

N/A

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

se takst

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 leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

se takst

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

Beskriv omfanget

se takst

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

27

Er det utført radonmåling?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen har fungert som en utleiebolig. Videre vises det til takst. Selger kjenner ikke til andre problemer med boligen utover taksten. Selger har heller ikke fått beskjed fra leietakere om problemer utenom det som står i takst. Kjøper oppfordres derfor til å hensynte feil/mangler som kan komme ut ifra boligens alder og standard.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Bains, Amarpreet Singh

2025-04-16

Identification

 Bains, Amarpreet Singh

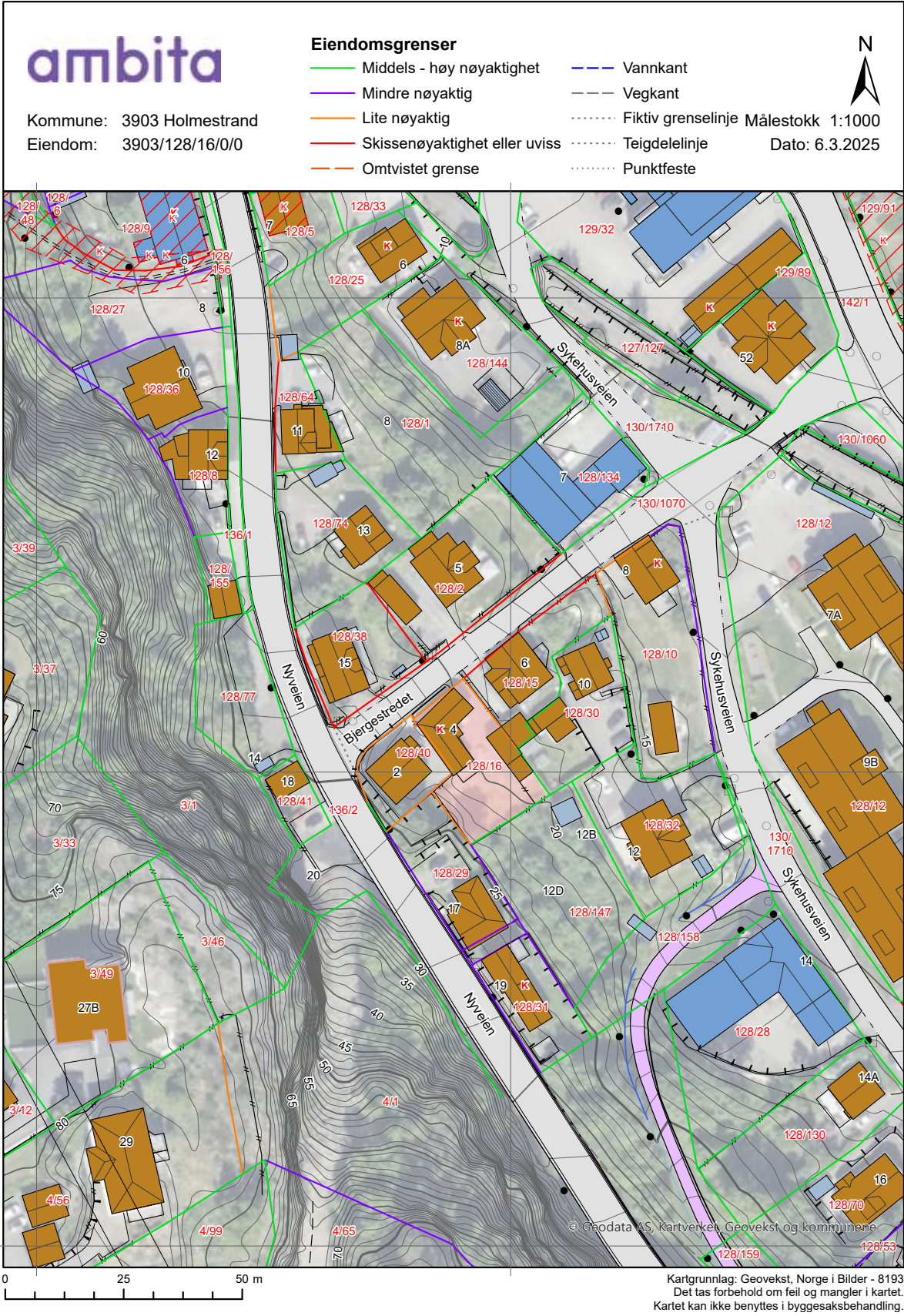


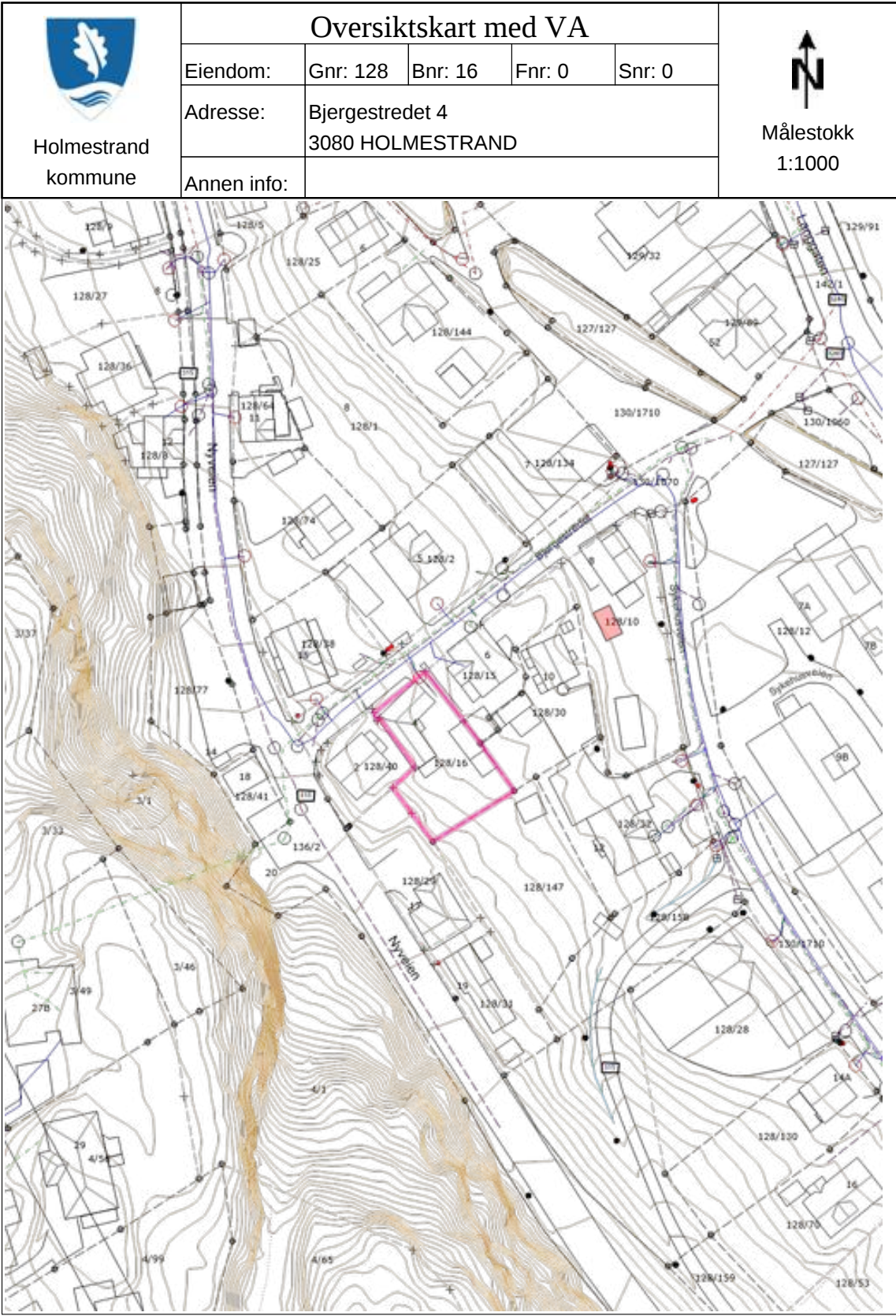
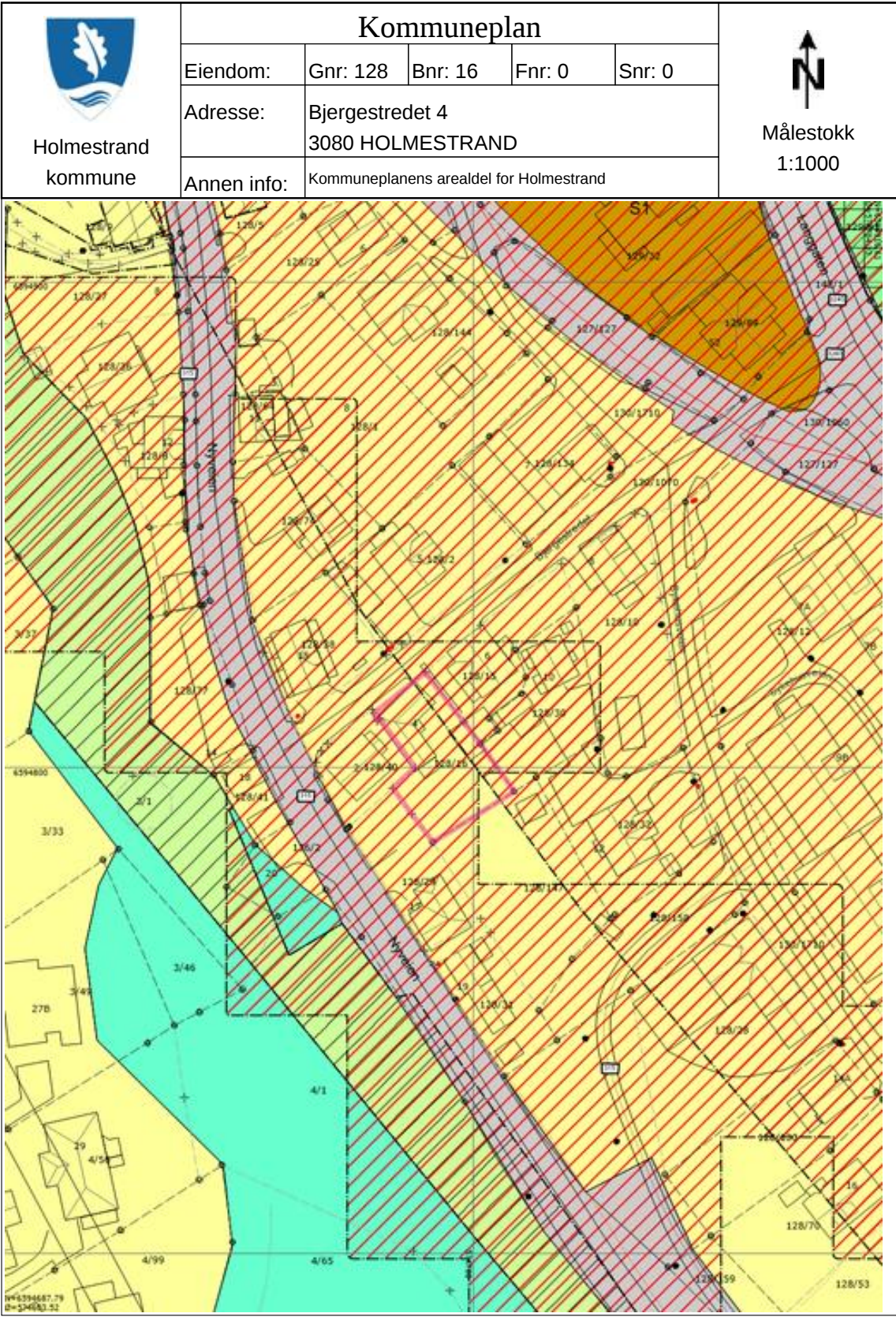
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

70BJERGSTREDET 4

PROAKTIV.NO71

Side 5







Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato 26.02.2010	Vår referanse 10/694-1 /GBN-0128/0016 H, K2-M88
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler: Bo Andersen, tlf 97 55 03 21

Ørnulf Boye Eriksen

Bjergestredet 4
3080 HOLMESTRAND

**BJERGESTREDET 4 - 0128/0016 - HOLMESTRAND KOMMUNE RAPPORT ETTER
TILSYN MED FYRINGSANLEGG**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.02.10. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Ørnulf Boye Eriksen
For VIB: Bo Andersen

Innledning

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

Omfang

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

Definisjoner

Avvik

Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

Postadresse

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

2 av 3

Vår dato 26.02.2010	Vår referanse 10/694-1
------------------------	---------------------------

Anmerkning

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

Kommentarer

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

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1

Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kommentarer:
1.etg.
Sotluken er defekt (enkel).

Avvik 2

Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentarer:
1.etg.
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 3

Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kommentarer:
1.etg.
Det er utett i sammenkobling mellom røykrøret fra ildstedet Trolle 730 og skorstein.

Avvik 4

Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Kommentarer:
Loft
Skorstein har dårlige fuger, sprekkdannelser og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

Tilbakemelding

Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, husk å merke henvendelsen din med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold

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

Forhold:

- Røykvarsleren bør stå i tak minst 50 cm ut fra vegg og hjørne.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
«Sdo_DokDato»

Vår referanse
«Sdo_ArkivSakID»–«Sdo_DokNr»
/«Sas_ArkivID»

Deres dato
«Sdo_SvarPaaDok
Dato»

Deres referanse
«Sdo_AMReferanse»

Vår saksbehandler: «Sbr_Navn», tlf «Sbr_Tlf»

Ørnulf Boye Eriksen

Bjergestredet 4
3080 HOLMESTRAND

BJERGESTREDET 4 - 0128/0016 - HOLMESTRAND KOMMUNE
MANGLENDE TILBAKEMELDING

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på vår tilsynsrapport av 26.02.10. Frist for tilbakemelding var 19.03.10.

Eier av fyringsanlegget skal innen 30 dager sende VIB en skriftlig tilbakemelding.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til saksbehandler.

Dersom tilbakemelding er sendt, ber vi dem se bort fra denne henvendelse.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn

Postadresse

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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.

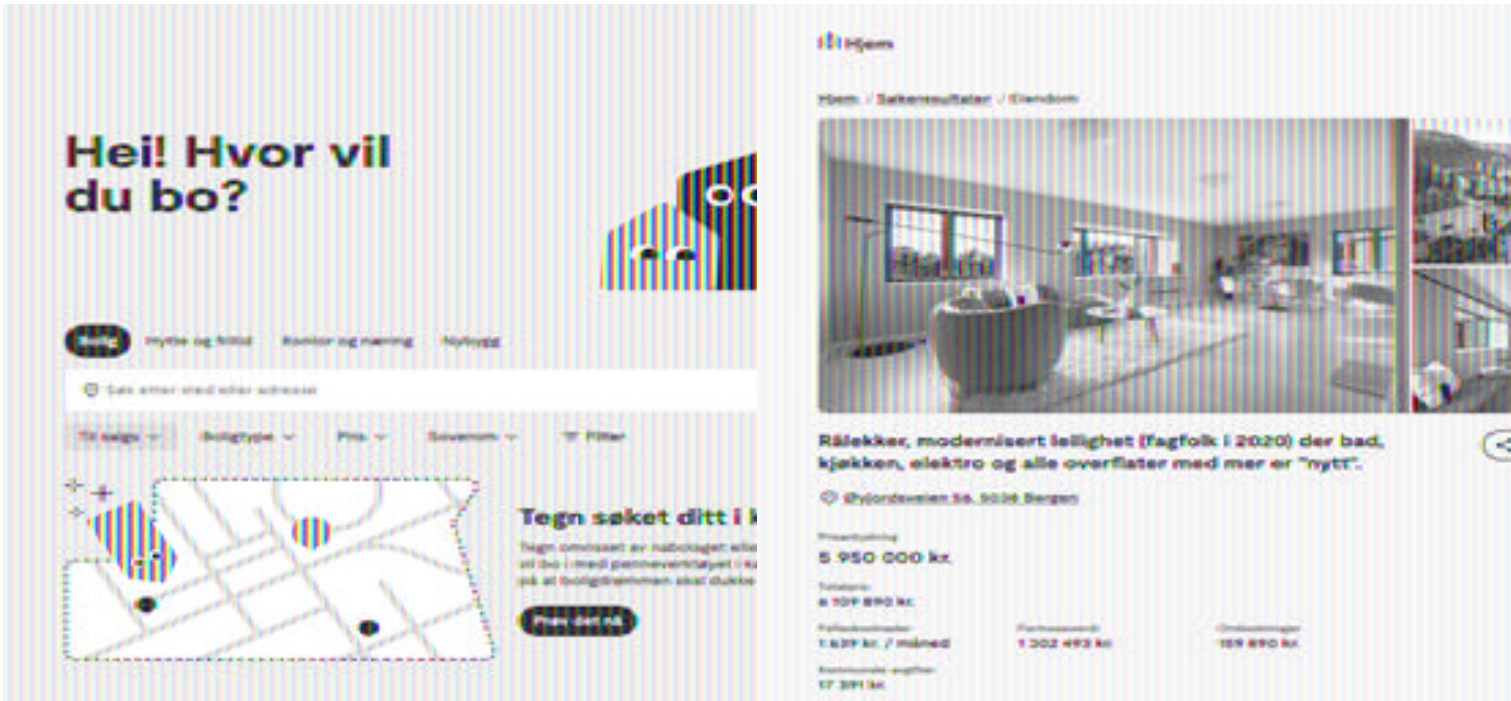
4. Få avklart hvor mye du kan låne

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.



Hjem.no

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



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

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

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

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

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



Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser 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:

Bjergestredet 4, 3080 HOLMESTRAND. Gnr. 128, bnr. 16, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250050
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



<VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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