

PROAKTIV

Stor og betydelig
oppusset familiebolig på
1,6 måls tomt

Stor hage, fine uteplasser på
begge sider, og dobbelgarasje



KAARBYVEIEN 28





Våre kontorer

NORDLAND

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

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SUNDBYFOSS

Stor og innbydende familiebolig betydelig oppusset i 2024 | 4 sov, 2 bad & 2 stuer | 1,6 måls tomt m/ hage & dbl.garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kaarbyveien 28, 3092
SUNDBYFOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 255, bnr. 26, i Holmestrand
kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 200.250,-

Totalpris: 7.400.250,-

Kommunale avgifter: 25.281,-

Boligtype: Annet

Eierform: Selveier

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 6/4

BRA: 241 m²

BRA-i: 241 m²

BRA-e: 25 m²

TBA: 49 m²

Garasje/Parkering: Parkering i
dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt: 1643 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	38	42	47
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
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

KAARBYVEIEN 28

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

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

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

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

Velkommen til en stor og nylig oppusset enebolig med sentral beliggenhet i Sundbyfoss.

Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag på Sundbyfoss, med kort vei til det meste man behøver i hverdagen. I nærområdet er det fine turområder, skole, barnehage og Spar-butikk. Enkel adkomst ut til E18 med ca. 15 min til Holmestrand sentrum og ca. 30 min til Drammen og Tønsberg. Hof sentrum ligger ca. 4 km unna med skole og ytterligere servicetilbud.

Eiet tomt på over 1,6 mål, med stor hage og dobbelgarasje. Eneboligen er på 241 m² BRA fordelt på tre plan, med innholdsrik planløsning perfekt for den moderne storfamilien. God standard i fleste bygningsdeler, pusset opp i 2024, med bla. balansert

ventilasjon, bergvarme, to nye bad og fulltutstyrt og lekkert kjøkken.

Velkommen til hyggelig visning!

Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



SUNDBYFOSS

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand - Hof

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

Beliggenhet

Eneboligen i Kaarbyveien 28 ligger i et rolig og familievennlig boligområde i Sundbyfoss i Holmestrand kommune. Her får man flotte turmuligheter året rundt rett utenfor stuedøren, og kort gangavstand til butikk. Hillestadvannet ligger like i nærheten, her kan man gå på skøyter om vinteren eller padle seg en tur med kajakk. I nærområdet ligger det både en Spar butikk, bussholdeplass og barnehage.

Hof sentrum ligger ca. 4 km unna. Her ligger det også skole for 1-10. klasse, hit får barna skolebuss.

Hof sentrum byr på butikker, samt skole og barnehage. Hof var tidligere en egen kommune, men er nå innlemmet i Holmestrand kommune. Holmestrand kommune er en kommune i vekst og preges av et rikt og aktivt foreningsliv og har et godt utbygd kulturtilbud for barn og ungdom. I Hof er det et rikt idrettsliv med



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Sundbyfoss Linje 41, 42, 121	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	16 min 🚗 12.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	40 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.4 km
Kiwi Hof PostNord	5 min 🚗 3.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	13 min 🚗
🏪 Boots apotek Hvittingfoss	11 min 🚗

SPORT

⚽ Vollshagen fotballbane Fotball	6 min 🚗 3.9 km
⚽ Thorshaug Balløkke Ballspill	6 min 🚗 3.9 km
🏊 Feelgood	5 min 🚗
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	11 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Spar Sundbyfoss	5 min 🚶
----------------------------	---------



både håndball, fotball, kor og korps. Det er også en flott flerbrukshall i Hof med bla. klatrevegg.

Det er fine turområder ved både Hillestadvannet, Haugestadvannet og Vikevannet i nærheten. Flott turterreng med oppkjørte skiløyper i Hof med 10 km. rundløype. Skiløypen går fra skolen i Hof og til Sundbyfoss. Det er også golfbane i Hof sentrum.

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

Enkel av og påkjøring til E-18 og fra Sundbyfoss er det ca. 30 minutter til Tønsberg og Drammen, 15 minutter til Holmestrand og Sande og 45 minutter til Skien, Oslo og Kongsberg.

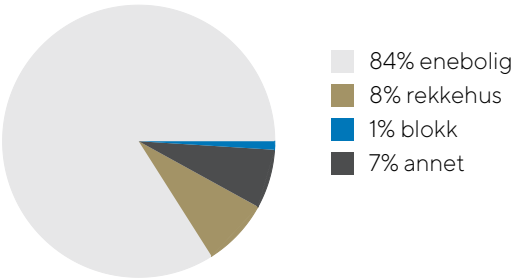
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Etablert boligområde med eneboligbebyggelse.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Hof skole (1-10 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 4.8 km
Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	12 min 9.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	16 min 12.9 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 22.1 km

BARNEHAGER

Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Hof barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 4.6 km
Møllerdammen naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 5.1 km





STOR OG BETYDELIG
OPPUSSET
FAMILIEBOLIG PÅ 1,6
MÅLS TOMT

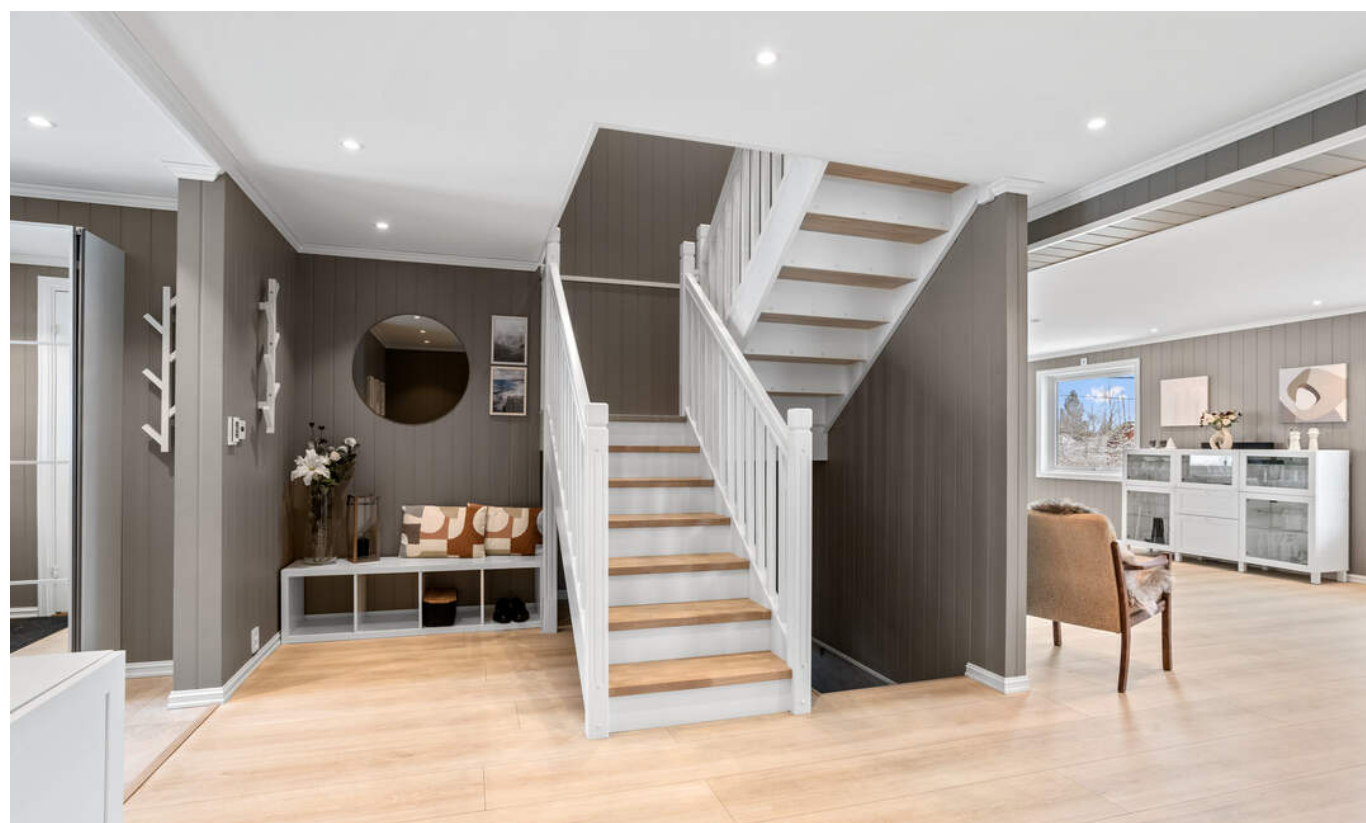
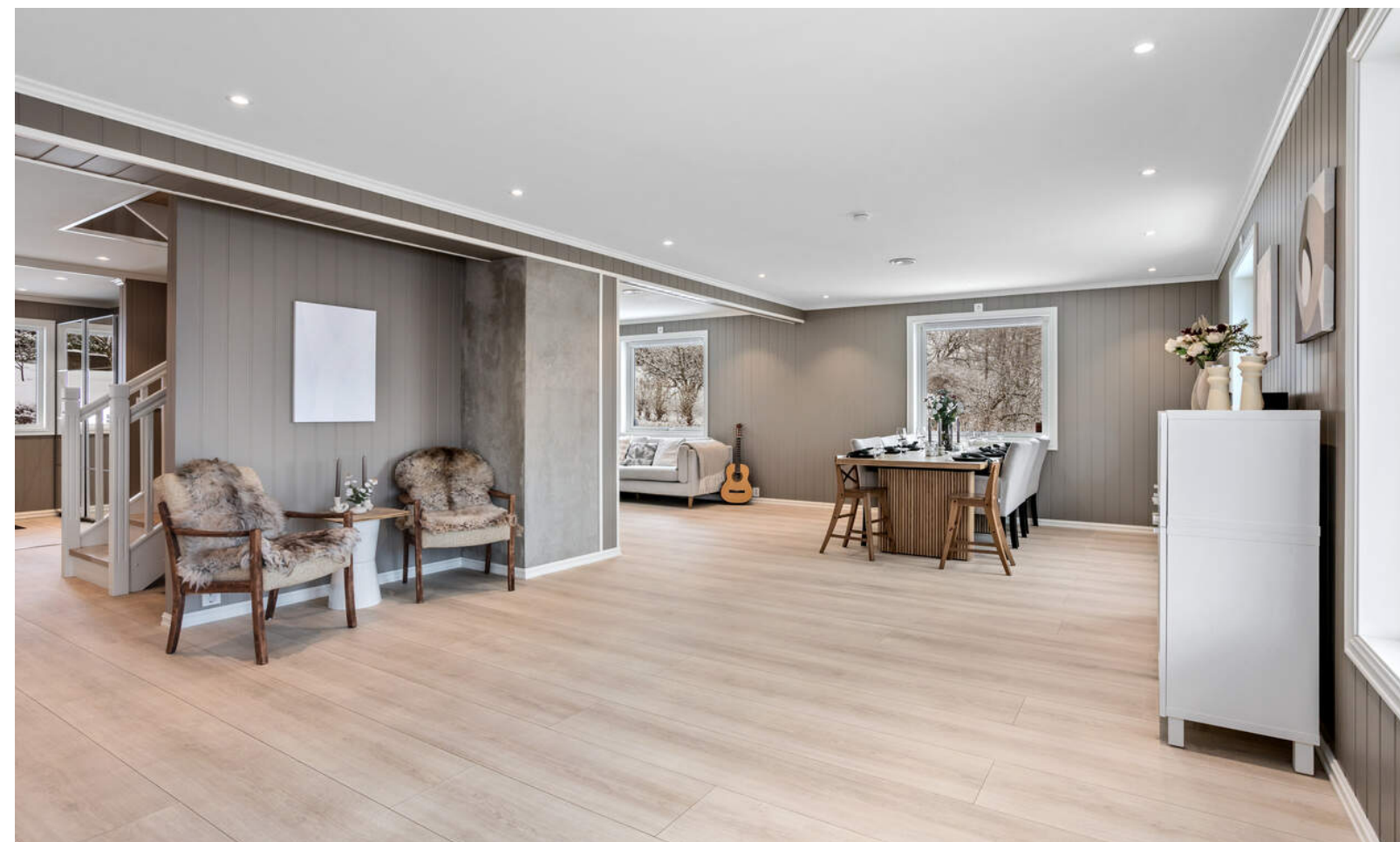






TO SOLRIKE
UTEPLASSER I
1. ETASJE.







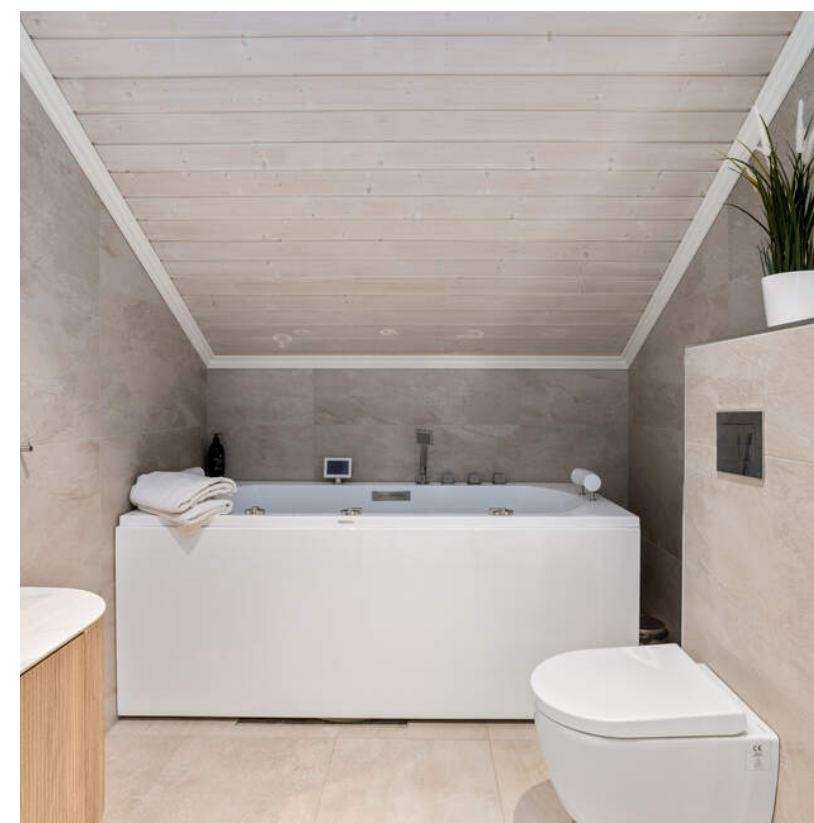


STORT OG
VELUTSTYRT KJØKKEN
MED GOD
BENKEFLATE OG MYE
OPPBEVARINGSPLASS



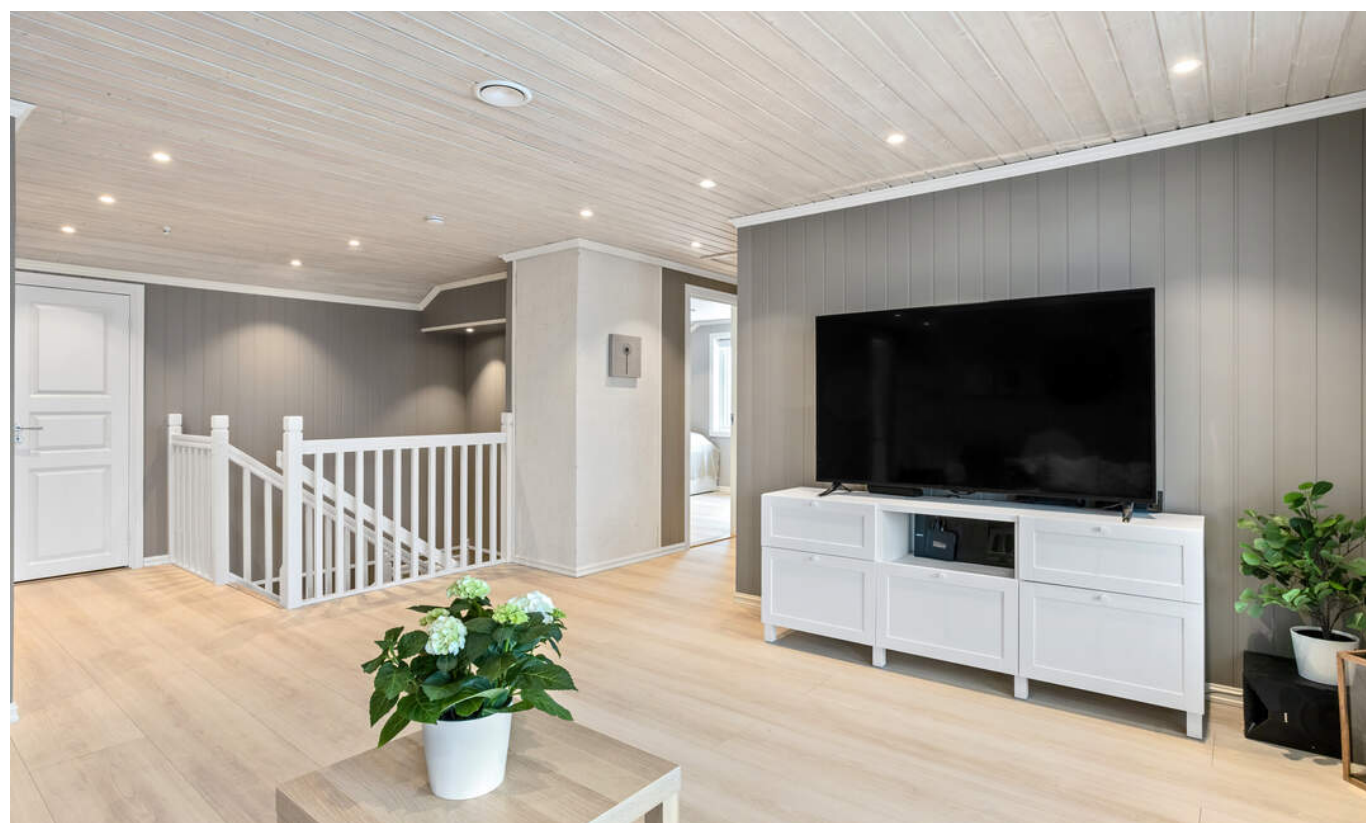


TO LEKRE BAD FRA
2024, PRAKTISK
PLASSERT I HVER SIN
ETASJE





Flott gjestetoalett i tilknytning til
hallen i 1. etasje.

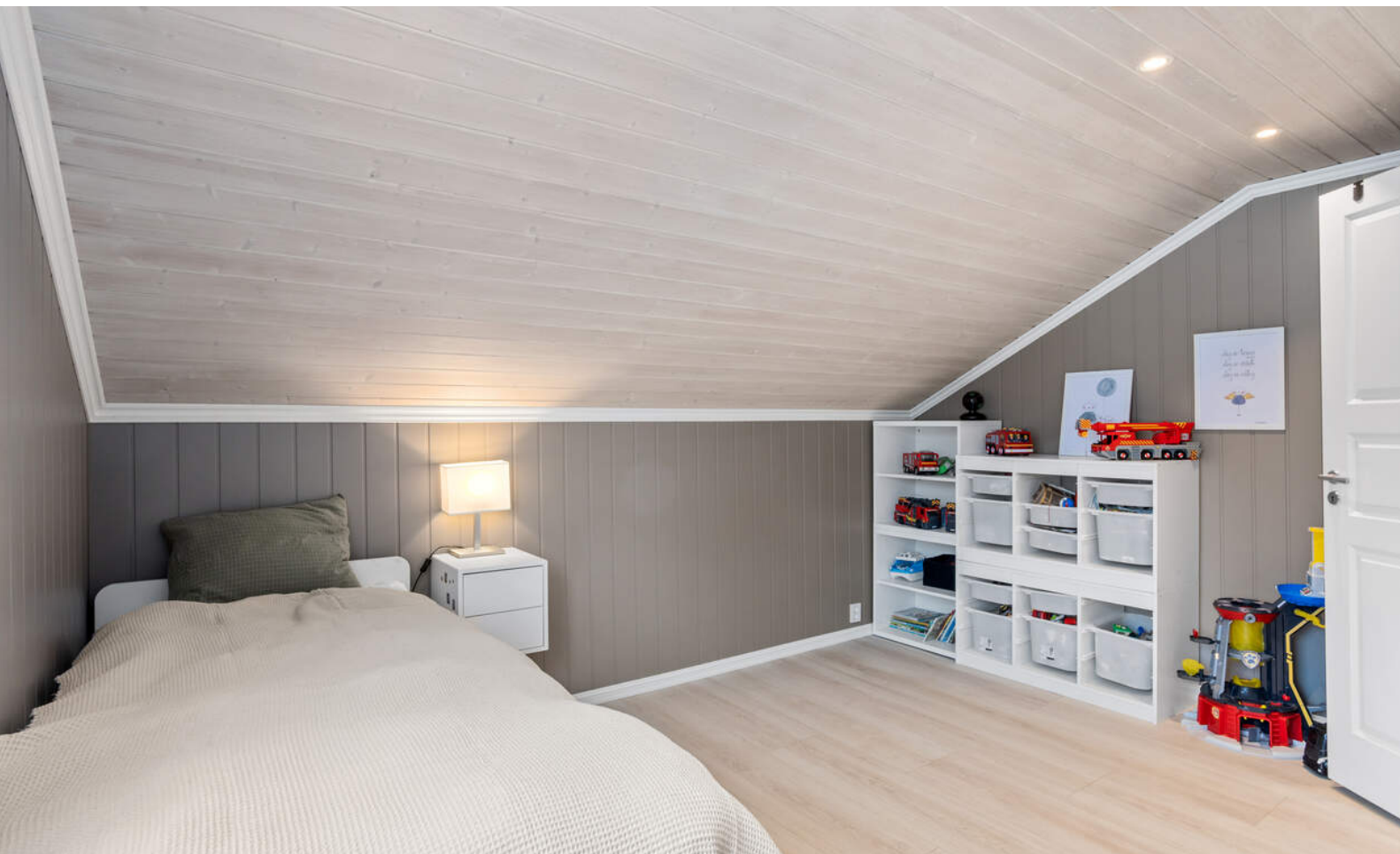


**LOFTSTUE M/UTGANG
TIL BALKONG**



FAMILIETILPASSET
PLANLØSNING MED
HELE 4 SOVEROM
- ALLE I SAMME ETASJE





PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Takkonstruksjon
av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2004 i følge eier. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeåret. Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Lufting i gavlvegger og gesimser. Det er imidlertid ikke montert vindsperre i gavlvegger.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ny utgangsdør med kodelås og 3 lags isolerglass. Malt terrassedøren med isolerglass fra 2024.
Balkong med gulv av tre med tettesjikt av takbelegg. Rekkverk av tre.Trapp av impregnert virke fra terrasse.

Innvendig generelt:
Innvendige flater er modernisert og vegger er etterisolert fra innsiden i følge eier. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i 1 etg. Bjelkelag av tre i 2 etg. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har dobbel elementpipe fra byggeåret. Feieluker i teknisk rom i kjeller.
Kjeller med gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er

besiktiget i rørskap. Alt røropplegg er skiftet i følge eier. Det er avløpsrør av plast. Alt av avløpsrør er skiftet i følge eier. Boligen har balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling.
Det er installert berg varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren gulvvarme i begge etasjer.
Tavleskap med jordfeilautomater. Overspenningsvern 63 A.
Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Historikk:
- Totaloppusset i 2024. Huset ble rivet ned til bindingsverk. Strippet helt . Byttet og etterisolert , lekter ut alle vegger 50mm . Stiver av og forsterker bjelkelag under bad. Blåseisolert , byttet alle vinduer og dører . Nye kledninger, nytt kjøkken , avrettet etasje . Alt innvendig i husets første og andre etasje er renover.
- Nytt elektrisk anlegg. Alt elektrisk er byttet i hele boligen.
- 2 nye bad. Badene revet , bygger opp med nytt bindingsverk. Vannbåren varme , nye vannrør , nytt elektrisk, nye vinduer, membran og flis.
- Nytt røranlegg og varmeanlegg i 2024. Komplett nytt røranlegg . Både sanitær og varme . Lagt vannbåren varme , montert Berg varmepumpe , lagt om alle vannrør og avløpsrør og montert nytt sanitærutstyr.
- Lagt balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling. Arbeidene er gjort av Bacas As via Flaget As.
- Byttet vinduer og dører . Byttet noe utvendig kledninger.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 06.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Innhold

1.etasje: Entré, stue/kjøkken, toalettrom og bad/vaskerom.
2. etasje: Loftstue, bad, bod, og 4 soverom.
Kjeller: Bod og teknisk rom.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Loft med adkomst via luke.

To terrasser på til sammen ca. 37 kvm i 1.etg.
Balkong på ca. 12 kvm i 2.etg.

Dobbelgarasje på ca. 25 kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 241 kvm
- Totalt BRA: 266 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 49 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 112 m²
- BRA-i: 112 m²
- TBA: 37 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 95 m²
- BRA-i: 95 m²
- TBA: 12 m²

Kjeller:
- Totalt BRA: 34 m²
- BRA-i: 34 m²

Dobbelgarasje:
- Totalt BRA: 25 m²
- BRA-e: 25 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

Eneboligen ble totalrenover i 2024 og har gjennomgående høy standard med moderne innredning. For vedlikeholdshistorikk, se punktet byggemåte.

Entré og hall:
Boligen har adkomst via en stor og solrik terrasse og delvis overbygd inngangsparti. Ytterdøren har praktisk kodelås som gir mulighet for en nøkkelfri hverdag for hele familien. Vel innenfor døren møtes du av et romslig velkomstrom med entré og stor hall. I entreen er det montert skyvedørsgarderobe med speilfronter, og innenfor i hallen kan du plassere ytterligere garderobeskap, kommoder og knagger for klærne. God plass

til å trille barnevognen helt inn hvis ønskelig. Rommene har panel malt i rolig farge, lyst enstavs gulv og downlightsbelysning. Det er vannbåren gulvvarme i både 1. og 2. etasje.

Gjestetoalett:
I tilknytning til entreen ligger et fint gjestetoalett. Rommet har gulvmontert wc, servantskap med skuff og skålservant, samt speil med integrert belysning. På gulvet er det fliser, og veggene har malte plater. Naturlig lysinnslipp fra vindu på ytterveggen, og mekanisk avtrekk i himling.

Stue og kjøkken:
Boligen første etasje har en meget luftig og åpen løsning som gir god romfølelse og mange møbleringsmuligheter. Her er det plass til flere sosiale soner med avslappende sofakrok, langbord for sosiale sammenkomster, lesekrok samt oppbevaringsmøblement.

Kjøkkenet har åpen løsning til stue og spisestue, og gir et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkenet har gjennomtenkt løsning med god skap og benkeplass, samt en praktisk og fin kjøkkenøy med spiseplass tilknyttet, alt nytt i 2024. I øya er det integrert vinskap på enden, platetopp med benkeventilator, og det er satt opp flere stikkontakter for kjøkkenutstyret. Mange skuffer med god lagringsplass. Langs veggen er det innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Helintegrerte hvitevarer som stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kombinert kjøl -og fryseskap. Waterguard er montert.

Baderom:
Boligen har to splitter nye bad fra 2024, ett med adkomst fra hallen, og det andre med praktisk beliggenhet til soverommene i 2. etasje.
Badet i 1. etasje er av god størrelse, og er lekkert innredet med store fliser på vegger og gulv, og dimbar downlightsbelysning i taket. Badet har moderne interiør med avrundet servantskap i tre med skålservant og tilknyttet speil med belysning over. Ved siden av er det doble regnfallsdusjer med glassvegg og innmurt nisje for såper. Videre har badet vegghengt toalett og egen vaskesone med høyskap og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Badet i 2. etasje har fin beliggenhet til alle soverommene og stuen. Badet har det samme delikate interiøret som det andre, med store lyse fliser på vegger og gulv, servantskap i tre med heldekkende benkeplate og skålservant, stort speil med belysning, dusjhjørne med regnfallsarmatur, badekar og vegghengt wc. Rommet har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Begge bad er bygget etter TEK 17.

Soverom:
Boligen har svært familietilpasset løsning med hele fire soverom plassert i samme etasje. Hovedsoverommet har god

plass til dobbeltseng og i tillegg et skrivebord for hjemmekontoret hvis ønskelig. I hjørnet er det åpen garderobeløsning med hyller og oppheng til klær. De tre andre soverommene passer fint som barnerom og gjesterom, og alle har plass til seng, nattbord og skap.

2. etasje består av en hyggelig loftstue med plass til tv-krok og lekeområde for barna i huset. I kjelleren er det bod og teknisk rom. Loft med adkomst via luke og krypkjeller.

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. TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Generelle aldersslitasjer på takrenner/nedløp og beslag med stedvis avlassinger, slitasjer på overflater.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er fuktskjolder i undertaksplater noen steder. Forhøyet fukt er målt. Fjell i hagen medfører fuktinnsig fra fjellet. Vegger er isolert med fritt eksponert isopor.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det kommer vann inn i krypkjeller. Fuktsikring er ikke klemt inntil grunnmur i topp.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Stedvis noen sår og rust på overflater og fester.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er dårlig lufting mot vinduenes sålebenk enkelte plasser. Råteskader ved vindu syd 2 etg.
- Takkonstruksjon/loft: Noe uryddig isolasjon i begrenset område. Det er ikke montert vindsperre i gavlvegg.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasse utenfor stue: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Risiko for råteskader ved

stendere som går inntil betong.
- Terrasse ved inngangsparti: Gulvbord ligger helt inntil kledning på vegg enkelte plasser uten luftespalte.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, på soverom og loftstue.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er rennemerker etter sotvann ved feieluker.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fritt eksponert isopor på deler av grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Bad 2.etg - overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv utenfor dusjområde og badekar er relativt flatt. Mindre motfall mot terskel fra sluk under boblekar.

Oppvarming
Vannbåren varme.
Montert bergvarmepumpe.

Luftbehandling:
Boligen har balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling.

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.



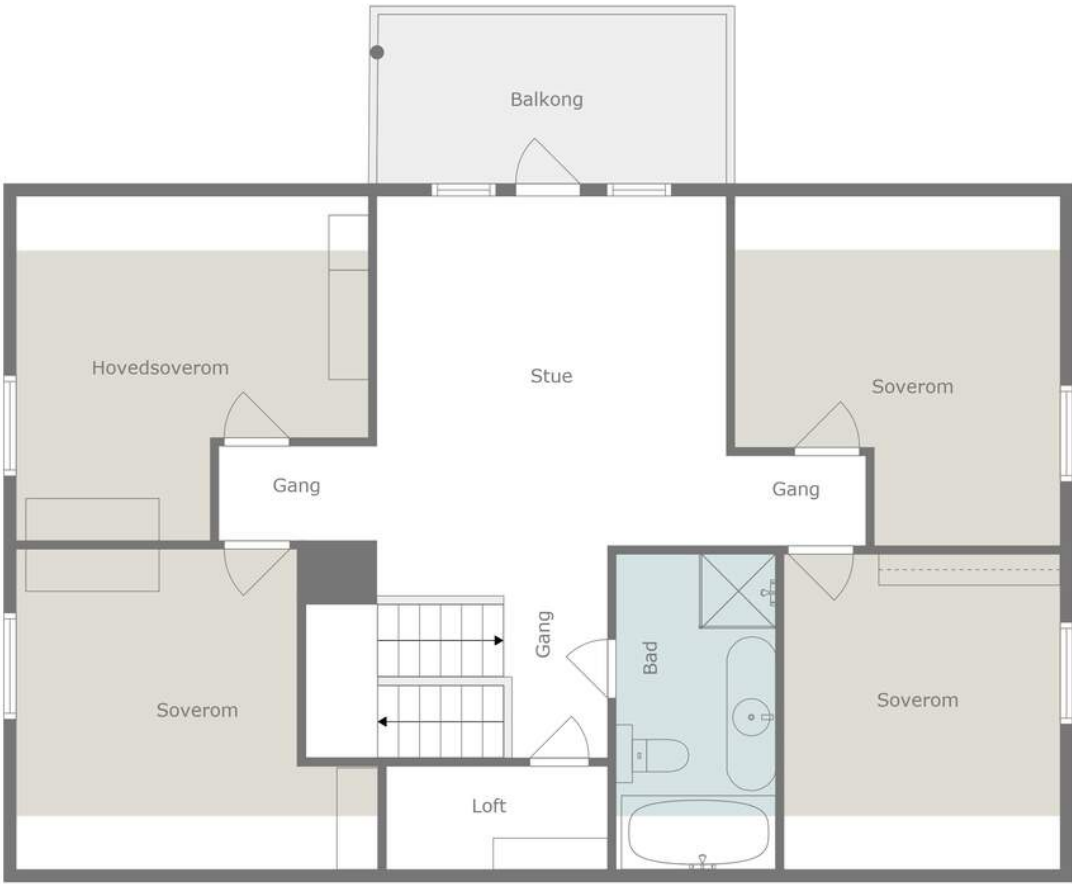
PLANTEGNINGER

1. ETASJE



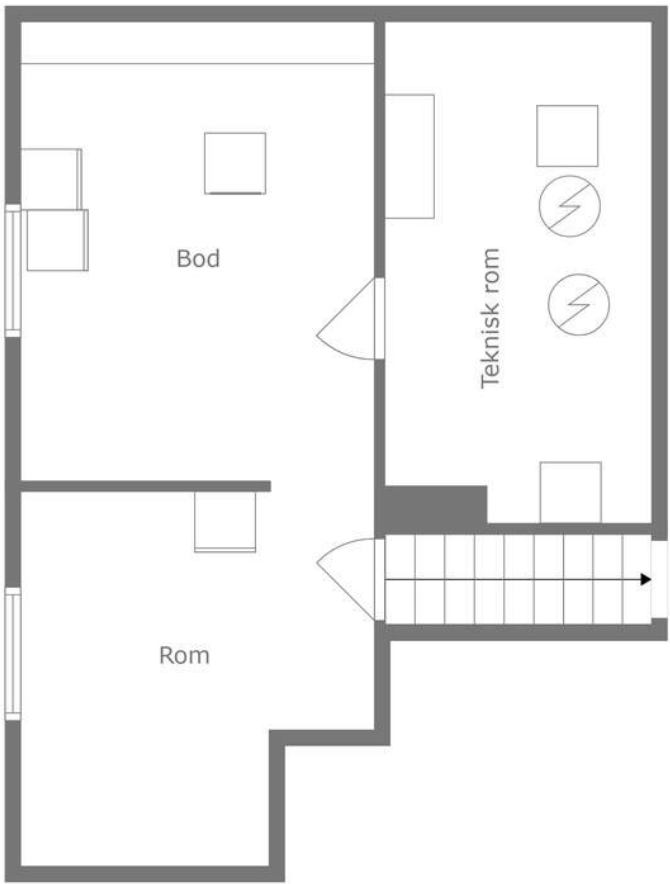
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. ETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJELLER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 643 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor og fin tomt på over 1,6 mål med usjenert hage og solrike uteplasser på hver side av huset. Terrassene måler til sammen 49 kvm, og har god plass til ulike sosiale soner med møblement, grill og hyggelig beplanting. Balkong med utgang fra loftstuen i 2. etasje, med fin utsikt over området. Hagen er flat og fin, med stor boltreplass for lek og aktivitet. Her er det plass til trampoline, basseng og lekestativ - et trygt og fint sted for barna i familien. Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje på ca. 25 kvm, samt på egen gårdsplass.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 132 225 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 528 898 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 25 281 pr. år
Prognose for 2025. Inkl. Vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feiring og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 12.186,-pr år i 2025.
Renovasjon ca kr. 5.413 pr år i 2025.
Eiendomsskatt kr. 6.5.08,- pr år i 2025.
Brann og tilsynsrapport ca kr. 1.174,- pr tilsyn.
Strømforbruk pr år: ca. 25.000 kwh i 2024.
Forsikring (utvendig + innbo): ca kr 12.000,- pr. år i 2024.
Tv-abonnement kr. 500,- pr mnd (Altibox)
Internett ca. kr. 900,- pr mnd (Altibox).
Boligalarm kr. 600,- pr mnd (Verisure).

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Årsgebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 90m3. Gebyr for renovasjon inkluderer tillegg for økt volum. Det er ikke mottatt avlesning av vannmåleren for 2024, slik at forbruket er stipulert.

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 midlertidig brukstillatelse datert 20.06.1983.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er noe forandringer på planløsning i 1 og 2 etg. Konferer megler for mer informasjon.

Utleie
Boligen har ingen utleiedel.
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
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Tilsyn Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.09.18estfold Interkommunale Brannvesen IKS: Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 06.09.18. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet: Avvik 1: 1.etg. Etasjeovn er feil montert. Det skal stå minst 10 cm fra brannmur. Avvik 2: Tak: Adkomstmuligheten til skorstein på tak er ikke tilfredsstillende. Det må monteres godkjent takstige for sikker adkomst til feiring og tilsyn av skorstein. Siste feiiebesøk ble gjennomført 14.10.2020. Nåværende eier har demontert ildsted og installert vannbåren varme.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1921/900059-1/27 Bestemmelse om vannrett
03.06.1921
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:255 Bnr:43

1921/900059-2/27 Bestemmelse om veg
03.06.1921
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:255 Bnr:43

1921/900060-1/27 Best. om vann/kloakkledn.
02.12.1921

1951/2519-1/27 Best. om vann/kloakkledn.
16.11.1951
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:255 Bnr:43

1975/3934-2/27 Bestemmelse om bebyggelse

Kjerneinformasjon

10.10.1975
NABOSAMTYKKE VEDR.BAKERI 0,5 M FRA GRENSE PÅ BNR.43

1983/3204-1/27 Best. om vann/kloakkledn.
29.06.1983
RETTIGH.HAVER: KOMMUNEN
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 3903-255/4

Rettigheter i eiendomsrett

1921/900058-1/27 Best. om vann/kloakkledn.
02.12.1921
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:255 Bnr:26

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan for Engrønningen (30.9.2014). Avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse - nåværende. Relaterte planer: HOF-504-410 Sundbyfoss Sentrum (7.4.1983). Eiendommen kan berøres av plan for Engrønningen Panorama. Konferer megler for mer informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 255 Bnr. 26 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Kaarbyveien er kommunal, øvrig adkomst til eiendommen er privat. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

200 250,- (Omkostninger totalt)

7 400 250,- (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. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

Boligkjøperpakke

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

pris.

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

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

Sebastian Medgard Lindell

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 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visninger kr. 3500,-, overtagelse kr.1 500,- 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.

VEDLEGG





Norsk takst

Tilstandsrapport

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
HOLMESTRAND kommune
gnr. 255, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 20312-1623 Referansenummer: VI5638
Autorisert foretak: G Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud Vår ref: Geir Gunnerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

G Takst AS

Rapportansvarlig



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



Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 3 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 4 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1982. Frittliggende garasje er ikke vurdert. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.

Boligen er oppgradert innvendig med nye flater, vann og avløpsledninger, bad og kjøkken. Nytt elektrisk anlegg og nytt varmesystem.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte avvik. Det meste av dette må kunne tilskrives alder på bygningsdelene og vurdering etter strengere standard.

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

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

Risikokonstruksjoner:
Kjøper må være klar over at eldre bygg har flere risikokonstruksjoner og risikoområder. Dette gjelder blant annet spesielt takkonstruksjon, veggkonstruksjoner, krypkjeller og drenering. Samtidig er ofte utvendige forhold, slik som nedgravde tanker og drenering vanskelig å kontrollere, samtidig som informasjonen rundt disse forholdene er begrenset.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til retningslinjer FOR TAKSTBRANSJENS RETNINGSLINJER FOR AREALMÅLING. 2014, 2 UTGAVE, samt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG
Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2004 i følge eier. Taket er besikttet fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeåret. Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Lufting i gavlvegger og gesimser. Det er ikke registrert noen spesielle skader eller tegn til lekkasjer. Det er imidlertid ikke montert vindsperre i gavlvegger. Loftet er kun besikttet fra luke på grunn av vanskelig og usikker tilgjengelighet da loftet ikke er gulvet. Dette medfører begrensning av kontrollen, kontrollen gjelder kun de deler som er tilgjengelig fra luke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Dårlig lufting på kledning mot sålebens er kommentert under veggkonstruksjon. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år. Ny utgangsdør med kodelås og 3 lags isolerglass. Malt terrassedøren med isolerglass fra 2024. Balkong med gulv av tre med tettesjikt av takbelegg. Rekkverk av tre.

Trapp av impregnert virke fra terrasse.

INNVEDIG
Innvendige flater er modernisert og vegger er etterisolert fra innsiden i følge eier. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i 1 etg. Bjelkelag av tre i 2 etg. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har dobbel elementpipe fra byggeåret. Feieluker i teknisk rom i kjeller. Kjeller med gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt-og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag 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 forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Boligen har malt tretrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Hjelpesluk i rommet. Membran er dokumentert med bilder hos eier. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette, men det er foretatt fuktmåling i hull ved stikkontakt på kjøkken. Ingen unormal fukt er registrert.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemming med klemt mansjett- Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er imidlertid foretatt fuktmåling i veggbok for el punkt i loftstue. Ingen unormal fukt er registrert.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kum. Integrerte hvitevarer. Vaterguard montert i kjøkken. Bordventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom med fliser på gulv og malt panel på vegger. Det er montert servant og toalett. Mekanisk avtrekk himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Alt røropplegg er skiftet i følge eier. Det er avløpsrør av plast. Alt av avløpsrør er skiftet i følge eier. Boligen har balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling. Det er installert berg varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Tavleskap med jordfeilautomater. Overspenningsvern 63 A. Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1982. Drenering og fuksikring er fra byggeåret. På bakgrunn av alder er det antatt drencrør av plast og fuksikret mot grunnmur med vorteplast el. Bygningen har betonggrunnmur. Utevendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utevendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ikke eller er fremlagt noen dokumentasjon på at utvendig ledningsnett er utbedret/skiftet. Det legges derfor til grunn av disse er fra byggeåret. Vann og avløpsledninger har en normal levetid/brukstid på ca. 50 År.

Arealer

Oppdragsnr.: 20312-1623 Befaringsdato: 06.03.2025 Side: 6 av 25

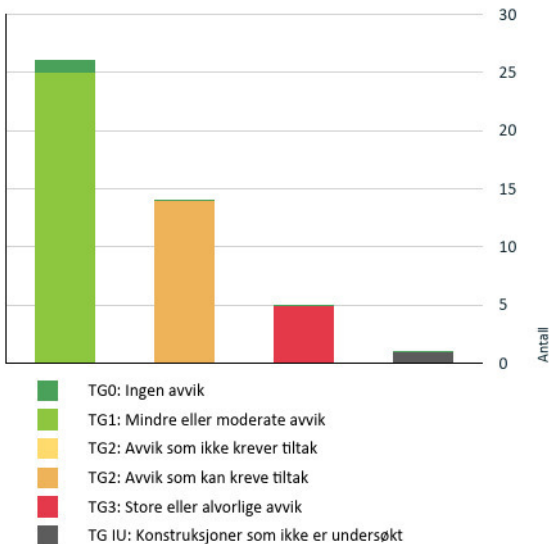
Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



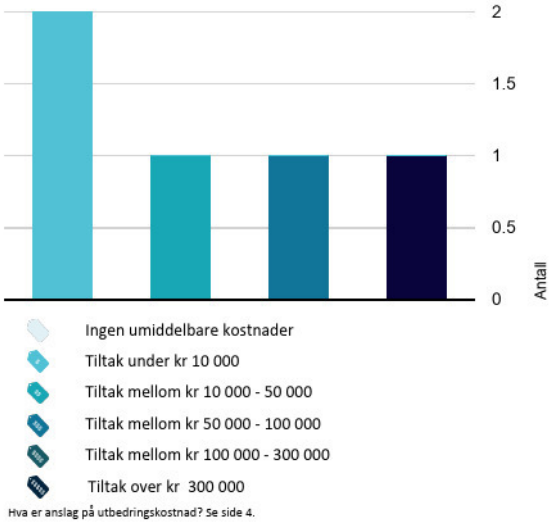
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingenløren eller opplysninger gitt av eier/selger.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- !

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Generelle aldersslitasjer på takrenner/nedløp og beslag med stedvis avflassing, slitasjer på overflater.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

[Gå til side](#)
- !

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)
- !

Innvendig > Kryp Kjeller
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 7 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

- TG

Det er fuktskjolder i undertaksplater noen steder. Forhøyet fukt er målt. Fjell i dagen medfører fuktinnsg fra fjellet. Vegger er isolert med fritt eksponert isopor.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- !

Innvendig > Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Det kommer vann inn i krypkjeller. Fuktsikring er ikke klemt inn til grunnmur i topp.
Kostnadsestimat: Over 300 000

[Gå til side](#)
- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

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

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Taktekkning
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik:
Stedvis noen sår og rust på overflater og fester.

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik:
Det er dårlig lufting mot vinduenes sålebens enkelte plasser. Dette medfører økt risiko for fukt/råteskader. Råteskader ved vindu syd 2 etg.

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik:
Noe uryddig isolasjon i begrenset område. Det er ikke montert vindsperre i gavlvegg.

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

[Gå til side](#)
- Oppdragsnr.: 20312-1623
- Befaringsdato: 06.03.2025
- Side: 8 av 25
- !

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Terrasse med utgang fra stue
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik:
Risiko for råteskader ved stendere som går inn til betong.

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Terrasse ved inngangsparti
Det er påvist andre avvik:
Gulvbord ligger helt inn til kledning på vegg enkelte plasser uten luftespalte.

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter gjelder soverom og loftstue i 2 etg. Skjevheter i stue/kjøkken i 1 etg. på ca. 5-7 mm.

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist andre avvik:
Det er rennemerker etter sotvann ved feieluker.

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik:
Fritt eksponert isopor på deler av grunnmur.

[Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)
- 54
- KAARBYVEIEN 28
- PROAKTIV.NO
- 55

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av
brannhemmende materiale i henhold til krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv utenfor dusjområde og badekar er relativt flatt.
Mindre motfall mot terskel fra sluk under boblekar..

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2004 i følge eier. Taket er besikttiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen sår og rust på overflater og fester.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold må påregnes.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Generelle aldersslitasjer på takrenner/nedløp og beslag med stedvis avflassing, slitasjer på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeåret.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig lufting mot vinduenes sålebenk enkelte plasser. Dette medfører økt risiko for fukt/råteskader.
Råteskader ved vindu syd 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



Råteskader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel fra byggeåret. Lufing i gavlvegger og gesimser. Det er ikke registrert noen spesielle skader eller tegn til lekkasjer. Det er imidlertid ikke montert vindsperre i gavlvegger. Loftet er kun besikttet fra luke på grunn av vanskelig og usikker tilgjengelighet da loftet ikke er gulvet. Dette medfører begrensning av kontrollen, kontrollen gjelder kun de deler som er tilgjengelig fra luke.

Årstill: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe uryddig isolasjon i begrenset område. Det er ikke montert vindsperre i gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Isolasjon bør legges på plass.



Det er ikke montert vindsperre i gavlvegg.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Dårlig lufing på kledning mot sålebank er kommentert under veggkonstruksjon. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Årstill: 2024

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer i kjeller med 2-lags glass fra 1980.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vanlig vedlikehold.

TG 1 Dører

Ny utgangsdør med kodelås og 3 lags isolerglass. Malt terrassedøren med isolerglass fra 2024.

Årstill: 2024

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med gulv av tre med tettesjikt av takbelegg. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Terrasse med utgang fra stue

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 11 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Terrasegulv av betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Risiko for råteskader ved stendere som går inntil betong.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen må jevnlig vedlikeholdes.



Begynnende bløtved/råte

TG 2 Terrasse ved inngangsparti

Ny terrasse ved inngangsparti med rekkverk oppført av impregneret virke. Fundamentert på eksisterende betongheller i følge eier. Fundamenter er ikke kontrollert.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbord ligger helt inntil kledning på vegg enkelte plasser uten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftespalte bør monteres for å unngå råteskader i kledning.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av impregneret virke fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk i trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige flater er modernisert og vegger er etterisolert fra innsiden i følge eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i 1 etg. Bjelkelag av tre i 2 etg.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder soverom og loftstue i 2 etg. Skjevheter i stue/kjøkken i 1 etg. på ca. 5-7 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe fra byggeåret. Feieluker i teknisk rom i kjeller.

Årstill: 1982

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 12 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er rennemerker etter sotvann ved feieluker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med gulv av betong. 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 inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Fritt eksponert isopor på deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Isopor må pusses inn på grunn av brannkrav.



Fukt/saltutslag i vegg



Isopor på vegg.

TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt -og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag 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 forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er fuktskjolder i undertakplater noen steder. Forhøyet fukt er målt. Fjell i dagen medfører fuktinnsig fra fjellet. Vegger er isolert med fritt eksponert isopor.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Isopor bør fjernes da det er misfarginger og fukt i konstruksjonen..

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vanninnsig.



Vanninnsig.

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport



Skade i nedkant veggplater

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapper - 2

Ny trapp til 2 etg. med rekkverk og håndløper.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Hjelpesluk i rommet. Membran er dokumentert med bilder hos eier.



Hjelpesluk



Veggsluk i dusj

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



Veggsluk i dusj.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette, men det er foretatt fuktmåling i hull ved stikkontakt på kjøkken. Ingen unormal fukt er registrert.



2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv utenfor dusjområde og badekar er relativt flatt. Mindre motfall mot terskel fra sluk under boblekar..

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemming med klemt mansjett-



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 15 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

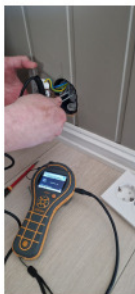
Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er imidlertid foretatt fuktmåling i veggbox for el punkt i loftstue. Ingen unormal fukt er registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kum. Integrerte hvitevarer. Vaterguard montert i kjøkken.

Årstall: 2024

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Bordventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malt panel på vegger. Det er montert servant og toalett. Mekanisk avtrekk himling.

Årstall: 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 16 av 25

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Alt røropplegg er skiftet i følge eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alt av avløpsrør er skiftet i følge eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling.

Årstall: 2024



Varmesentral

Det er installert berg varmpumpe.

Årstall: 2024



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Årstall: 2024

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.

Tavleskap med jordfeilautomater. Overspenningsvern 63 A. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 9 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.

Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 203112-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 17 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982. Drenering og fuktisikring er fra byggeåret. På bakgrunn av alder er det antatt drenerør av plast og fuktsikret mot grunnmur med vorteplast el.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kommer vann inn i krypkjeller.
Fuktsikring er ikke klemt inn til grunnmur i topp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isopor bør fjernes.



Yttervegger er kledd med isopor i krypkjeller og deler av kjeller.

TG 10 Terrengforhold

Oppdragsnr.: 203112-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 18 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasje oppført av tre. Tak tekket med stålplater.
Gulv grus/jord.

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

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

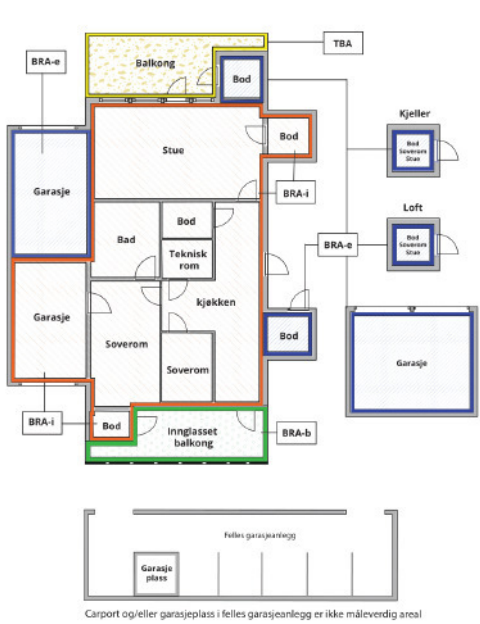
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-c)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	34			34	
1 Etasje	112			112	37
2 Etasje	95			95	12
SUM	241				49
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Teknisk rom		
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom		
2 Etasje	Loftstue, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Alle arealer må regnes som ca. mål og er oppmålt på stedet. Arealet oppgis i hele kvadratmeter i rapporten. og på grunn av avrundingsregler kan avvik på opptil +/-2% forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe forandringer på planløsning i 1 og 2 etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport



Ja



Nei

Krav for rom til varig opphold

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



Ja



Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 21 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



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

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	39
Garasje	0	25

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 22 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Sebastian Medgard Lindell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	255	26		0	1643.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kaarbyveien 28							
Hjemmelshaver							
Lindell Sebastian Medgard							

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.1981		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 23 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 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 tjenesteyter.

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 dampsperrer 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.

Oppdragsnr.: 20312-1623

Befaringsdato: 06.03.2025

Side: 24 av 25

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS
Gnr 255 - Bnr 26
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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](#)

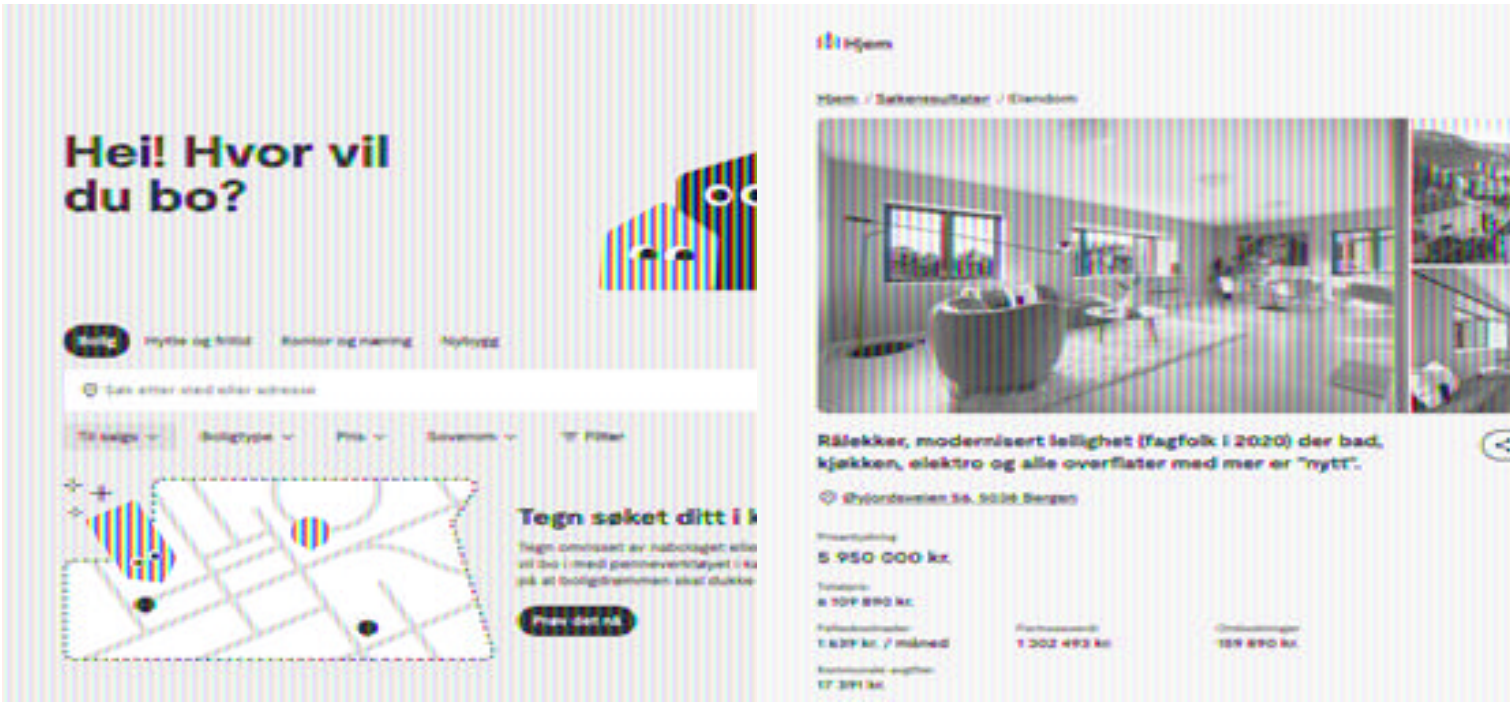
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/VIS638>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Hjem.no

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



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

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

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

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

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





Egenerklæring

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS

25 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kaarbyveien 28

Kaarbyveien 28

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

22.03.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Boligen var under oppussing fra April - juni 2024, flyttet inn juni 2024

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

Hovedselger

Lindell, Sebastian Medgard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

74

KAARBYVEIEN 28

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nye bad

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badene revet , bygger opp med nytt bindingsverk. Vannbåren varme , nye vannrør , nytt elektrisk, nye vinduer, membran og flis

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Flaget as

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt elektrisk anlegg

2.2.2Årstall

2024

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk er byttet i hele boligen

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikker øst as

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt røranlegg og varmeanlegg

2.3.2Årstall

2024

2.3.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett nytt røranlegg . Både sanitær og varme . Lagt vannbåren varme , montert Berg varmepumpe , lagt om alle vannrør og avløpsrør og montert nytt sanitærutstyr

2.3.5Hvilket firma utførte jobben?

Axor vvs

2.3.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 2

PROAKTIV.NO

75



2.4.1

Navn på arbeid

Total rehabilitering av hele boligen innvendig

2.4.2

Årstall

2024

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble rivet ned til bindingsverk. Strippet helt . Byttet og etterisolert , lekter ut alle vegger 50mm . Stiver av og forsterker bjelkelag under bad. Blåseisolert , byttet alle vinduer og dører . Nye kledninger, nytt kjøkken , avrettet etasje . Alt innvendig i husets første og andre etasje er renover

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flaget as

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2

Årstall

2024

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt balansert ventilasjon med vann batteri for varme og kjøling. Arbeidene er gjort av Bacas As via Flaget As

2.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bacas as

2.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og dører . Byttet noe utvendig kledninger

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Flaget as

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele boligen har nytt elektrisk anlegg

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikker øst

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt røranlegg er nytt

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Axor vvs

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nyinstallert ventilasjonsanlegg og berg varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Axor vvs og Bacas as

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flaget as har bistått oss med å tette gammel hul til peis og pusse igjen over pipen . Vi har demontert ildstedet da det ikke er behov med vannbåren varmesystemer

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Olstad, Sebastian Lindell

Date

2025-02-25

Identification

 Olstad, Sebastian Lindell



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Olstad, Sebastian Lindell	25/02-2025 18:58:42	BANKID

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

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

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



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Kaarbyveien 28, 3092 SUNDBYFOSS. Gnr. 255, bnr. 26, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250043
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.



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