

PROAKTIV

Eksklusiv arkitektbolig med
basseng, bergvarme, stor tomt,
utsikt, solrikt og sentralt.

PLATÅVEIEN 19B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

HOLMESTRAND

Eksklusiv og prisjustert arkitektbolig med basseng, bergvarme, stor tomt, utsikt, solrikt og sentralt beliggende.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Platåveien 19B, 3085 Holmestrand

Gnr./Bnr.: Gnr. 65, bnr. 22, i Holmestrand kommune

Prisantydning: 9.900.000,-

Omkostninger: 265.750,-

Totalpris: 10.165.750,-

Kommunale avgifter: 35.733,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 9/3

BRA: 397 m²

BRA-i: 348 m²

BRA-e: 49 m²

TBA: 60 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass. Garasjen har flislagt gulv, og hel port med elektrisk portåpner og elbillader.

Tomt: 1190 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
42	47	50	54
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
102			
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

DITT NYE FAMILIEHJEM?

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.

Eksklusiv arkitektbolig med basseng, bergvarme, stor tomt, utsikt, solrikt og sentralt beliggende.

En sjelden mulighet:
Arkitekttegnet kvalitetsbolig på hele 348 m² med innendørs basseng, bergvarme og egen hybeldel/generasjonsleilighet.

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket innerst i en blindvei, samtidig med svært kort vei til sentrum, skole, barnehage og kollektivtransport. Den solrike og lettstelte tomten på 1 190 m² byr på flere innbydende uteplasser og flott utsikt.

Boligen er påkostet og gjennomgående svært godt vedlikeholdt, med nyrenovert kjøkken med peis, luftig stue med åpen himling og store vindusflater som gir en helt unik romfølelse.

Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



HOLMESTRAND

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand

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

Beliggenhet

Velkommen til en unik og påkostet eiendom i Platåveien, 19b, en av Holmestrands mest ettertraktede og rolige adresser. Her bor du høyt, luftig og solrikt i et veletablert område med umiddelbar nærhet til grøntområder og flotte turomgivelser.

Det er kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager, busstilbud og hverdagsfasiliteter. På ca 10 min gange, når du Fjellheisen, som tar deg direkte ned til togstasjonen, bussholdeplasser og sentrum. Fra eiendommen er det kun 200 m til Holmestrandstoppen, hvor du finner Meny, Rema 1000, apotek, frisør, cafe, dyrebutikk, blomsterbutikk, Nille, Helsekost, Subway, Dekkbutikken og Plantasjen. Her ligger også ladestasjon for elbiler og bussholdeplass. I tillegg er det kort veg til helårs turterreng i marka.

Holmestrand sentrum byr på ekte kystidyll om sommeren, med



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Gudumstien Linje 45, 47	4 min 🚶 0.4 km
🚊	Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	14 min 🚶 1.2 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	33 min 🚗
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚗

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	6 min 🚶
Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🏪	Holmestrand Toppen	6 min 🚶
🏠	Apotek 1 Holmestrand	6 min 🚶

SPORT

⚽	Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	14 min 🚶 1.2 km
⚽	Høyanghall 2 Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
🏊	Sporty24 Holmestrand Express	13 min 🚶
🏊	HT-Club	22 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Holmestrand Supercharger	6 min 🚶
---	--------------------------	---------



badestrender, småbåthavn, hyggelige cafeer, restauranter, bank, post, underholdningstilbud og et godt utvalg butikker. Byen har to populære badestrender med store gressarealer, badebrygge volleyballbane, lekeapparater og kiosk - perfekt for barn og voksne. I Hagemann finner du både kajakkklubb og dykkerklubb.

I nærheten ligger golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball og håndballanlegg, samt flotte turmuligheter i Botnemarka. Om

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

vinteren er området svært aktivt med slalåmbakke, hoppbakke og lysløype med gode langrennsspor. Eier opplyser at skiløypene kjøres helt inn til tomtegrensen vinterstid.

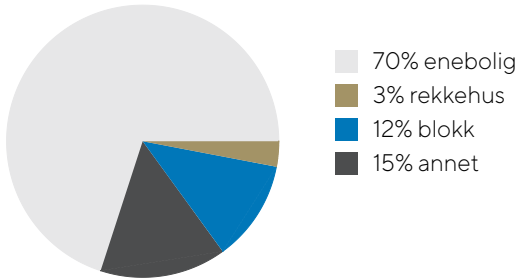
Pendlerforholdene er svært gode:
Reisetid med tog fra Holmestrand, er ca 50 min til Oslo og ca 20 min til både Drammen og Tønsberg. Med bil, er det enkel adkomst til E18, og du bruker 20-25 minutter til Drammen og Tønsberg og rundt 50 minutter til Oslo.

I nærområdet finner du et bredt tilbud av skoler og barnehager:

Skoler:
Ekeberg skole (1-7 trinn)
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole (1-7 trinn)
Gjøklep ungdomsskole (8-10 trinn).
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:
Gaupås barnehage (1-5 år)
Botnestua friluftsbarnehage (1-5 år)
Gullhaug barnehage (1-5 år)

BOLIGMASSE



Holmestrand internasjonale Montessoribarnehage

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst
Se kartskissen i annonsen. Ved å klikke på kartet, får du opp detaljert rute fra ønsket startpunkt til visningsboligen. Det vil også bli godt skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling ved annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	5 min 3.1 km
Holmestrand Internasjonale Montessorisk...	8 min 3.3 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	16 min 1.5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 1.5 km

BARNEHAGER

Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	15 min 1.3 km
Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.5 km

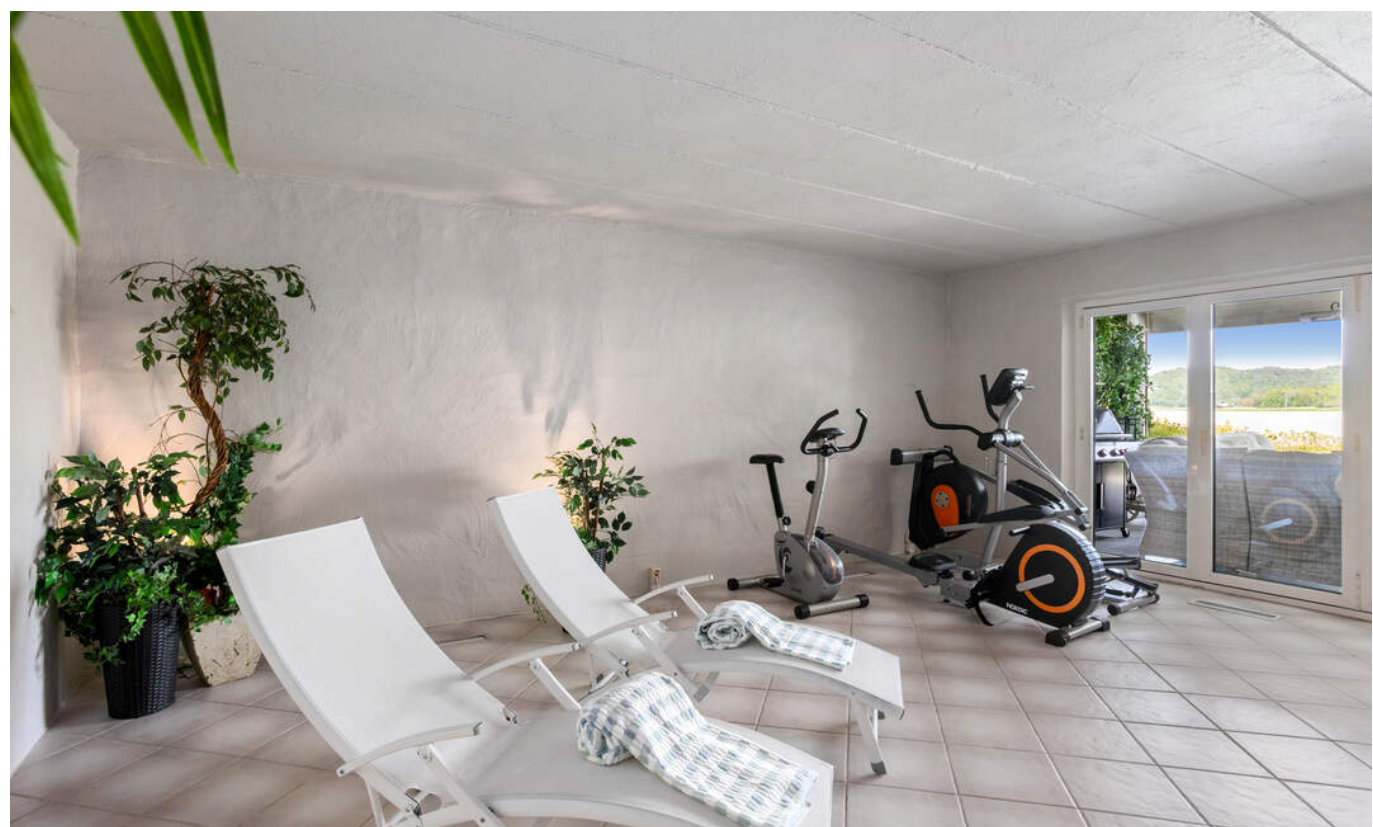








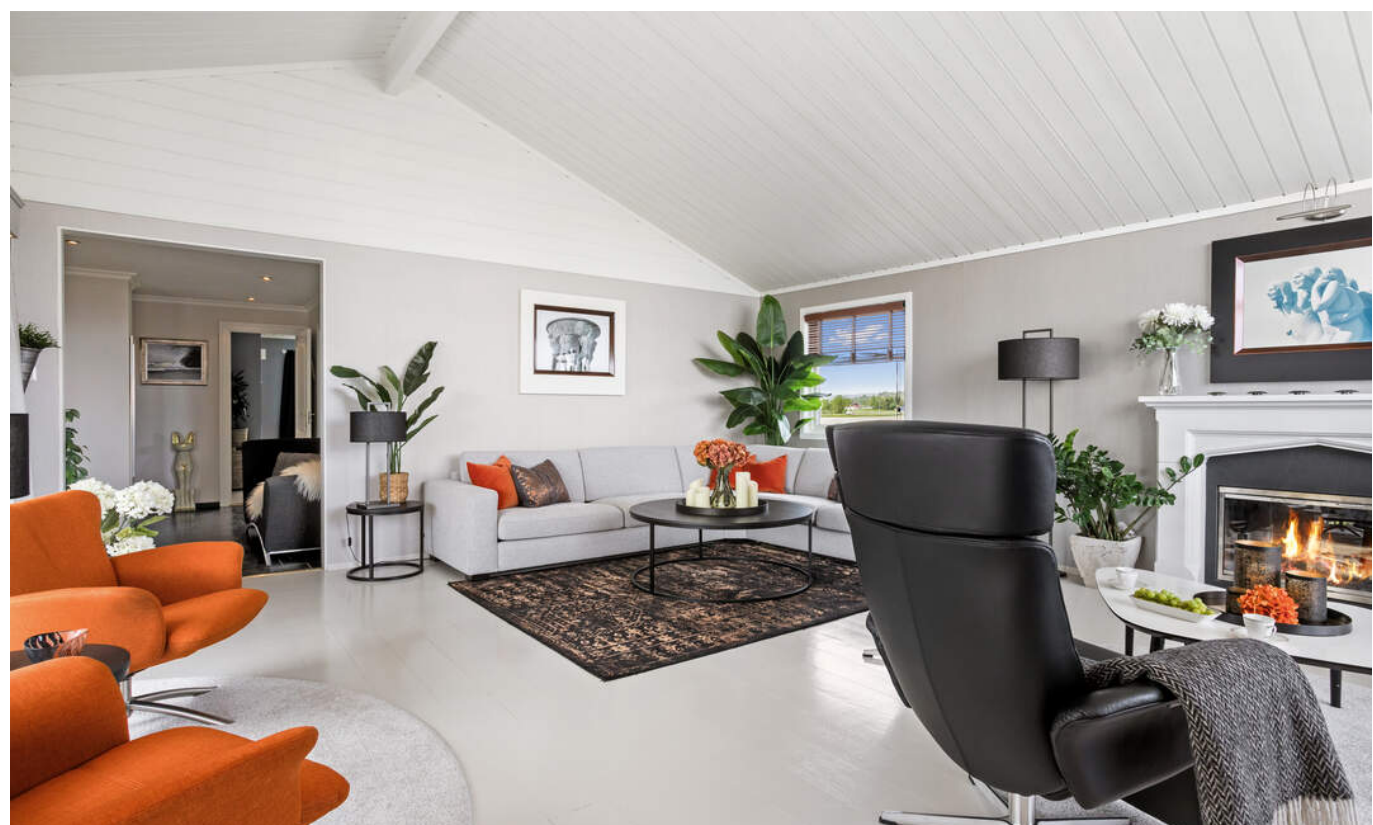










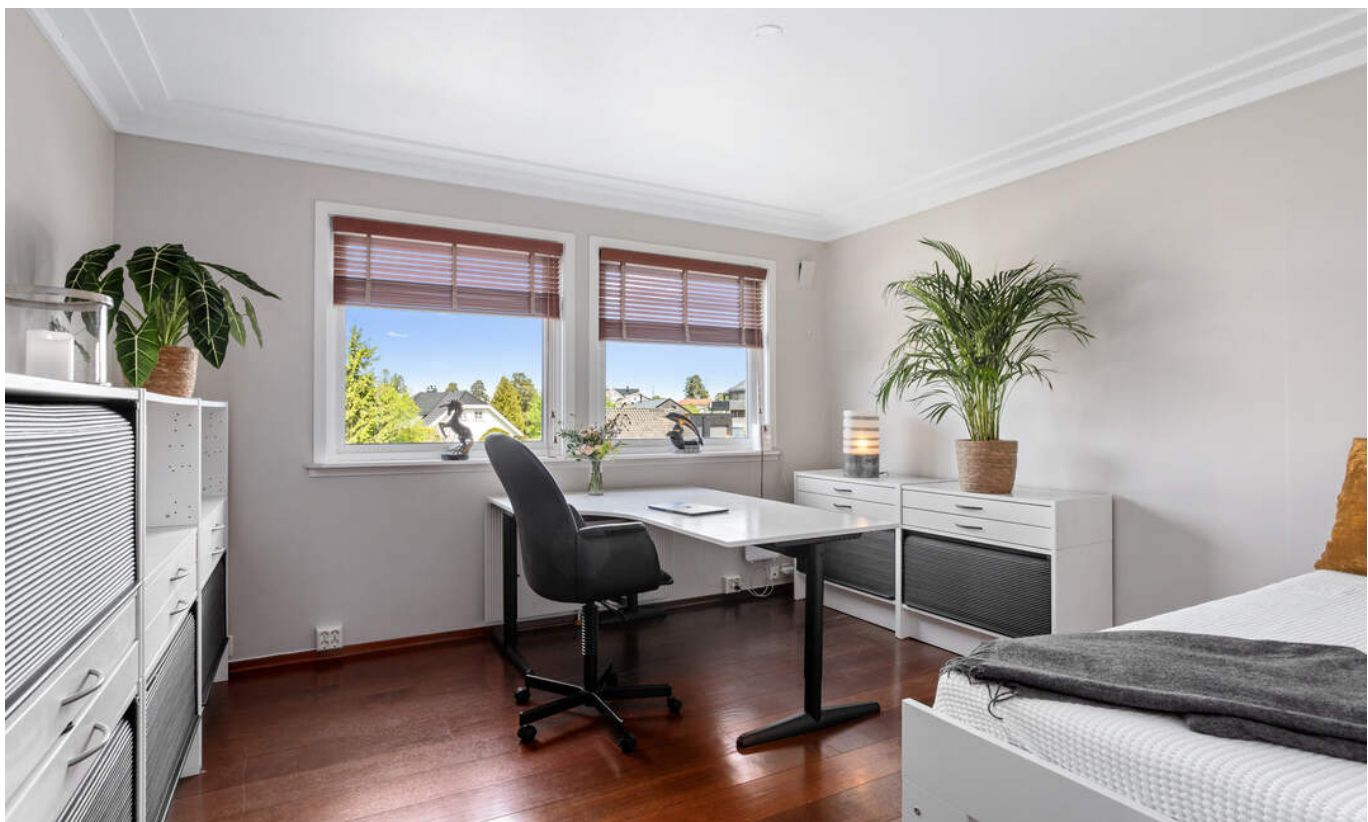












HYBEL





PRAKTISK INFORMASJON

Boligen er en romslig og innholdsrik enebolig med stor tomt, fleksibel planløsning og innendørs basseng. Eiendommen ligger høyt og fritt til i etablerte boligomgivelser, med gode solforhold og utsikt mot fjorden og omkringliggende landskap. Hagen oppleves skjermet for innsyn, og eiendommen har flere uteplasser på begge plan med gode bruksarealer for hverdagsbruk og samvær.

Innvendig fremstår boligen som funksjonell og gjennomgående vedlikeholdt. Planløsningen gir en naturlig sammenheng mellom oppholdsrommene og bidrar til gode lysforhold. Stuen er romslig med åpen himling, store vindusflater og peis. Kjøkkenet er oppgradert i nyere tid og har et klassisk og tidløst uttrykk med god skap- og benkeplass.

Boligen har to bad som er oppgradert i henholdsvis 2017 og 2019. Videre er det gode oppbevaringsløsninger og flere rom med fleksible bruksalternativer.

Eiendommen har innendørs basseng med mulighet for helårsbruk.

Oppvarming skjer via bergvarmeanlegg installert i 2013, kombinert med vannbåren varme. Dette gir jevn grunnoppvarming. Faktisk energibruk vil variere avhengig av boligens størrelse, tekniske løsninger og bruksmønster.

Boligen har en fleksibel løsning med hybel (ikke omsøkt/godkjent), som kan benyttes til ulike formål, eksempelvis generasjonsbolig, hjemmekontor, ungdomsdel, gjestedel eller utleiedel, innenfor gjeldende regelverk.

Parkering på egen gårdsplass samt i frittstående dobbelgarasje med elektrisk portåpner og elbillader. I tillegg disponerer boligen ekstra garasjeplass.

Eiendommen har sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivtransport og daglige servicetilbud, samtidig som den ligger tilbaketrukket i rolige omgivelser.

For fullstendig informasjon om boligens standard, tekniske forhold og arealer vises det til salgsoppgaven for øvrig, herunder rombeskrivelser og tilstandsrapport.

Byggemåte

Utvendig generelt:
Takkonstruksjon med undertak fra 1974 og 1988. Taktekkingen er av glasert takstein fra 1988. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår fra 1974 og 1988. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det er utført vedlikehold på kledningen etter behov, senest er noen bord på sydveggen skiftet i 2025. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjon er fra byggeåret og utbyggingsåret. Undertak av rupanel. Lufteluke i gavl og spalter i gesimser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 tallet i stue i underetasje, samt fastvinduer i stue 1 etg. og blyglassvindu på toalett. Forøvrig nyere vinduer fra 2013 og frem til 2024. Boligen har malte ytterdører av forskjellig alder.

Skyvedør til uteplass i 1 etg. fra 2015. Terrassedør i underetasje med isolerglass. Skiferlagt balkong med rekkverk av tre. Utvendig trapp mot vest.

Innvendig generelt:
Innvendige flater er pusset opp og vedlikeholdt over tid. Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik. Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke/elementer. Det er foretatt målinger i soverom/kontor stue og kjøkken i 1 etg. Enkelte skjevheter fra ca. 5mm til 12 mm. Boligen har 2 mursteinspiper, peis med innsats på kjøkken og peis med innsats i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Flislagt trapp med håndløper på hver side. Innvendig har boligen malte dører. Stort sett normal bruksslitasje på dører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, forøvrig er røropplegget fra 1974 og 1988. Det er avløpsrør av plast. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Øvrige avløpsrør er fra 1984 og 1988. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren varme i radiatorer. Varmepumpe med bergvarme. Bergvarme ble installert i 2013. Det har nylig vært service på anlegget i følge eier. Tavleskap i teknisk rom i underetasje. Hovedsikringer av 63 a. Jordfeilbrytere er montert. Det er montert røykdetektorer og brannslukkingsapparat.

Historikk:
2024 og eldre - Oppgradert etter behov nye installasjoner ved oppussing alle arbeidene er utført av firmaer.
2023 - Kledningsbord har blitt skiftet etter behov ved egeninnsats.
2019 - Renovering av bad 1, utført av egeninnsatsog firma.
2017 - Renovering av bad 2, utført av egeninnsats og firma.
2013 - Jarlsberg Varmeteknikk utfaset oljefyr og installerte bergvarme.
- Ny drenering med grus, stein og knastepapp for 30+ år siden.
Utført av firma.
- Påbygget med ca. 80 m² med innendørs basseng for ca. 30 år siden. Utført av firma.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 02.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og i enkel garasje samt på egen gårdsplass. Garasjen har flislagt gulv, og hel port med elektrisk portåpner.

Innhold

Underetasje: Innendørs svømmebasseng m/dusjrom + overbygget terrasse utenfor, garasje, fyrrrom/teknisk rom, gang, boder og wc.
Hybel/generasjonsleilighet (ikke omsøkt som utleiedel) med stue, kjøkkendel, soverom og bad/vaskerom. Den er for tiden utleid med 3 måneders oppsigelse, og leietager kan være interessert i videre leie.

Hovedetasje:
Romslig stue, kjøkken/spisestue, entré, garderobe, toalettrom, gang, vaskerom, hovedbaderom, gjestebad, kjølerom og 3 soverom og 1 kontor/gjesterom. I tillegg er det hems i gang og på et av soverommene.

Uteplasser: Uteplasser i begge etasjer tot. ca. 60 m².

Garasje: Frittliggende dobbelgarasje med elbillader og elektrisk portåpner.
Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 348 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 49 kvm
- Totalt BRA: 397 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 60 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Underetasje:
- Totalt BRA: 136 m²
- BRA-i: 136 m²
- BRA-e: 49 m² (garasje + bod)

Første etasje:
- Totalt BRA: 212 m²
- BRA-i: 212 m²
- TBA: 60 m² (terrasser)

Dobbelgarasje:
- Totalt BRA: 32 m²
- BRA-e: 32 m²

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Stue (1. etasje)
Stor og lys hovedstue med god planløsning og plass til flere soner. Særpregede vindusflater gir rikelig med lys og sjøutsikt og en stor skyvedør mot terrassen tilfører rommet direkte utekontakt. Vindusflatene gir også et inntrykk av å trekke naturen inn i rommet. Generøs takhøyde bidrar til god romfølelse og atmosfære. Tregulv malt i lys farge, slette grå

vegger og malt panel i himling. Peis gir ekstra varme og stemning.

Kjøkken/spisestue
Romslig, koselig og praktisk kjøkken, tilknyttet spisestue. Godt gjennom -lys fra vinduer på begge sider. Klassisk preg med synlige takbjelker malt i hvitt og en stor peisovn med innsats i messing. Plass til langbord, skjenk og vitrineskap (vitrineskap følger med). Kjøkkenet er pusset opp i 2024 og har tidløst og klassisk uttrykk: profilerte hvite fronter, enkelte skap med glassdører, halvøy med lyssatte glassskap, laminert benkeplate og dobbel nedfelt kum. Utstyrt med integrert stekeovn, platetopp (induksjon), oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. God belysning i skap og under overskap, god skap og skuffplass, samt montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjølerom
Praktisk kjølerom tilknyttet kjøkkenet, flislagt gulv og panel på vegger/tak. Rommet er utstyrt med aggregat og tilpasset dør - nyttig for storfamilier eller ved gjestebruk.

Bad
Totalt tre bad i boligen (hovedbad + gjestebad + hybelbad) samt separat vaskerom.
Hovedbad (2019): Lekkert oppusset med lyse gulv- og veggfliser, mosaikk i dusjonen, downlights, elektriske varmekabler, dobbel servant, speil med integrert belysning, bide og regnfallsdusj. Elektrisk og rørarbeid er utført av fagpersoner.
Gjestebad (2017): Flislagte overflater, helfliset benk, skålservant, frittstående badekar med regnfallsdusj og glassvegg, varmekabler. Oppusset med egeninnsats og firma.

Vaskerom og toalettrom
Separat vaskerom med flislagt gulv og underliggende varmekabler. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt vaskekar i rustfritt stål. Hyller og oppheng for strykebrett og utstyr. Overflateoppusset i 2017.
Toalettrom ved inngang/hall.
Praktisk gjestetoalett med skifer gulv og malt strietapet på vegger.

Soverom
Tre soverom i 1. etasje, alle i god størrelse. Hovedsoverommet har direkte adkomst til hovedbadet. Ett av barnerommene har hems, egnet for barn eller ungdom. Kontor/gjesterom kan enkelt gjøres om til ekstra soverom ved behov. I leiligheten i underetasjen finnes ett sov/gjesterom i tillegg.

Underetasje - basseng
Tilbygg med innendørs svømmebasseng (ca. 80 m²), med plass til treningsutstyr og tilknyttet dusjrom. Bassengrommet har flislagt gulv, dekorative veggmalерier og deler av veggene oppført i leca. Gulvet har vannbåren varme.
Bassengvann renses med eco-smart system (klorfritt).
Badetrapp og bassengtrekk er montert, samt robotstøvsuger

følger med. Enkelt vedlikehold.
Bassengrommet har stor glass/foldedør ut til overbygd, privat og solrik uteplass.
Dusjrommet ved bassenget har eldre standard med dusj og servant; vegger av baderomsplater og flislagt gulv. Toalettrom ved uteplass i underetasje har skifer gulv og vegger av mur/panel. Bassenget har frittstående avfuktere.

Hybel (ikke omsøkt)
Deler av underetasjen er innredet med stue, liten kjøkkendel, bad/vaskerom og ett soverom. Hybelen er for tiden utleid med 3 måneders oppsigelsestid. Nåværende leieboer kan være interessert i videre leie. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate; kjøkkenventilator med kullfilter er montert. Komfyr og oppvaskmaskin følger salget. Badet er flislagt med varmekabler og elektrisk styrt vifte, og har opplegg for vaskemaskin. Stuen er romslig med delvis åpen løsning mot kjøkkenet.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. 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.

Boligen er grundig gjennomgått i tilstandsrapport datert 02.05.2025. Som forventet for boligens alder er det registrert enkelte TG2- og TG3-punkter knyttet til normal slitasje, eldre konstruksjoner og forhold som lett kan utbedres (bl.a. rekkverk/sikring). Det er ingen kritiske konstruksjonsfeil eller omfattende fukt-/råteproblemer. Interessenter anbefales å lese hele rapporten for detaljert teknisk gjennomgang.

TG3:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Rust i gradrennebeslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjon og ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid.
- Vinduer: Manglende lufting på belistning/kledning mot sålebank på enkelte vinduer. Vannbrett av skifer på noen vinduer i underetasje er ikke tett mot treverk. Vinduer har

gjennomgående normale slitasje. Tilstandsgrad settes også utfra alder og normal forventet gjenværende brukstid for de eldste vinduene.
- Foldedør ved svømmebasseng: Døren har normale elde og slitasje, men gis TG: 2 utfra alder og forventet gjenværende brukstid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er 90 cm, dagens krav er 100 cm.
- Terrasse vest: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Kryp kjeller: Manglende fundament i hjørne forbindelse gammel grunnmur av leca. Det er påvist at det er/har vært saltutslag/fuktvandring i grunnmur.
Det er stedvis lagrede ting i kryp kjeller.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er manglende lecablokk og fundament i hjørne mot svømmebasseng. Samtidig er noe løs murpuss og rust på armering. Dette er synlig fra kryp kjeller.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kjøkken hybel: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.
- Bad hybel - overflater vegger og himling: Utett vegg ved avløp fra wc. Mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset.
- Bad hybel - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Utette fuger mellom gulv/vegg.
- Bad hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsninge og slukløsningen.
- Toalettrom v/uteplass i underetasje - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Bom i gulvfliser.
- Dusj v/svømmebasseng - Overflater vegger og himling: Veggplater er ikke forseglet i bunn mot fuktopptrekk. Veggplater har brukt opp mer enn forventet levetid. Det er gitt utslag på fukt i plater.
- Dusj v/svømmebasseng - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Noe motfall mot terskel.
- Gjestebad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Dette gjelder for slukløsning og membran rundt

- Dusj v/svømmebasseng - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Dusj v/svømmebasseng - Sanitærutstyr og innredning: Det er generelle bruksslitaser på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.
- Dusj v/svømmebasseng - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Dusj v/svømmebasseng - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er forhøyede verdier på fuktindikator nedover på vegg i dusj i forhold til referansepunkt lenger opp på vegg.
- Svømmebasseng - Overflater vegger og himling: Mindre sprekke og noe avskalling i vegg mot syd.
- Svømmebasseng - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad settes også som følge av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonen.
- Svømmebasseng - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.
- Svømmebasseng - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tidligere avtrekksystem med ventiler i gulv er frakoblet.
- Toalettrom 1etg. - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk.
- Vaskerom Hovedetasje - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Vaskerom Hovedetasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Rommet deler sluk med bad og har ikke eget sluk. Membranløsning rundt sluket er eldre.
- Vaskerom Hovedetasje - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad 1.etg - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad Hovedetasje - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Gjestebad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Gjestebad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Noe motfall mot terskel.
- Gjestebad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Dette gjelder for slukløsning og membran rundt



PLANTEGNINGER

sluket. Rommet har ikke eget sluk.
- Gjestebad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjølerom: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Oppvarming

Oppvarming via bergvarme (2013).
Peis med innsats på kjøkken.
Peis med innsats i stue.
Elektriske varmekabler på alle 3 bad, vaskerom, hall og gang ved vaskerom.
Vannbåren gulvvarme i bassengrom.
Varmekabler i skiferbelagt inngangstrapp.

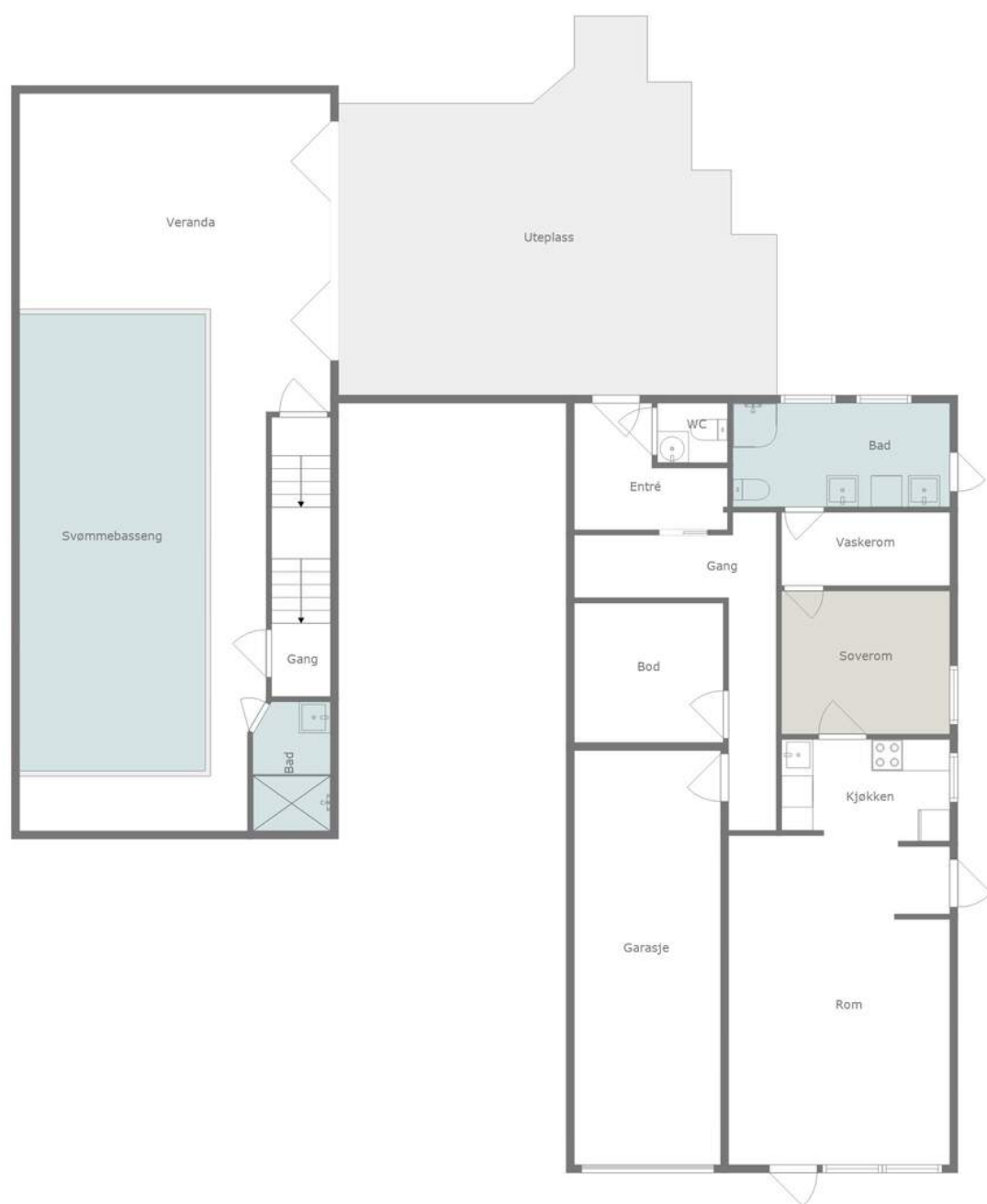
Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Energimerking

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1190 kvm, Eierform: Eiet tomt
En gjennomført og lettstelt tomt, pent opparbeidet og innbydende. Eiendommen ligger på en naturlig høyde som gir fantastiske solforhold og fin sjøutsikt mot fjorden og innover landet. Flere solrike uteplasser i begge etasjer gir rikelig plass til lounge, grill, langbord for store middager og solsenger for de varmeste dagene, Når været ikke er på topp, kan du like gjerne slappe av ved solsengen innendørs i tilknytning til bassenget. Tomten har god plass for lek, rekreasjon og større selskap.
Hagen er pent opparbeidet med en balansert kombinasjon av naturtomt og beplantede soner; større planter, fargerike blomster og busker gir et frodig uttrykk. Alle blomsterbed er avgrenset med kantstein og pyntestein. Steinlagte gangveier mellom uteplassene gir et ryddig uttrykk og gjør vedlikehold enkelt. En skifertrapp fra gårdsplass opp til inngangspartiet sikrer en representativ ankomst; trappen har varmekabler som holder den snø- og isfri om vinteren. Gårdsplassen med asfalt gir god plass til parkering av flere biler. I tillegg finnes en frittliggende dobbelgarasje med elbillader (plass til to biler), elektrisk portåpner og fliselagt gulv i tillegg til en ekstra garasje i underetasje.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 597 029 per 01.01.25 12:00
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 447 000 per 01.01.25 12:00

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 35 733 pr. år
Prognose for 2025. Inkluderer vann, avløp. renovasjon, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 20.133,- pr år.
Renovasjon ca kr. 4.012,- pr år.
Brann og tilsynsrapport ca kr. 1.174,- pr år.
Eiendomsskatt i 2025 kr. 10.414,-
Strømforbruk pr år: 40.000 kwh. Dette inkluderer lading av 2 elbiler, oppvarming av bassenget og strøm i hybelleiligheten. Det er tegnet norgespris.
Årlig kostnad andre fyringskilder (eks. olje, parafin, ved): ca. kr. 800,-
Forsikring (utvendig + innbo): ca. kr 20.000,- pr. år
Internett: ca kr. 1300,- pr. måned (Viken Fiber)
Eier har avtale om snømåking. Det betales kr. 250,- pr. gang for brøyting med traktor og freser ved hvert snøfall. Det brøytes da på gårdsplassen, helt inn til garasjen, pluss veien fra Platåveien til gårdsplass.

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 04.09.1974.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan[1]og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Bruksendring fra sekundærrrom til rom for varig opphold er søknadspliktig.
Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie

Det er etablert hybel i deler av undretasjen som i dag er utleid (3 mnd oppsigelsestid).
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

Selger informerer i sitt egenerklæringsskjema at det kan forekomme noe maur inne på våren en kort periode. De forsvinner så fort det settes ut bokser/feller.

Tilsyn Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS:
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 16.03.23. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Siste feiing ble gjennomført 30.05.2022.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/

Kjerneinformasjon

forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1973/4957-2/27 Erklæring/avtale
14.12.1973
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, iht. reguleringsplan for Breidablikk, Granly, Hvalberg (9.12.1969).
Område er avsatt til boligbebyggelse nåværende i følge kommuneplanen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 65 Bnr. 22 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Vannmåler installeres fra 1/1-25.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
247 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 900 000,-))
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

265 750,- (Omkostninger totalt)

10 165 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever 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.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra

gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Idun Gevelt

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 1,57% 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. 6.950,-, visninger kr. 3500,-, markedsføringspakke kr. 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 65, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 429 m² BRA-i: 348 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 Rapportdato: 19.05.2025 Oppdragsnr.: 20312-1640 Referansenummer: WK8475
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. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

G Takst AS

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 2 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 3 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 4 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1974 og tilbygget i 1988.. Frittliggende garasje på eiendommen. Denne er ikke vurdert, kun oppmålt. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.

Boligen fremstår som vedlikeholdt og utgjør ett godt panteobjekt. Taket er omlagt i 1988 med glasert takstein. Yttervegger med kledning er hovedsakelig fra 1974 og 1988, men det er skiftet kledningsbord etter behov. De fleste vinduer og glass er skiftet. Drenering er fra byggeåret og 1988.

Innvendig er det foretatt oppussing og vedlikehold over tid.

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 og drenering. Samtidig er ofte utvendige forhold, slik som nedgravde tanker og drenering vanskelig å kontrollere, samtidig som informasjonen rundt disse forholdene er begrenset. Elektrisk anlegg må også regnes som en risiko ved manglende dokumentasjon på anlegget.

Arealet: 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: 1974

UTVENDIG
Takkonstruksjon med undertak fra 1974 og 1988. Taktekingen er av glasert takstein fra 1988.Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontrollert. Takrenner, nedløp og beslag bør helst kontrolleres og renses 2 ganger pr. år for å opprettholde normal slitasje og levetid. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår fra 1974 og 1988. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det er utført vedlikehold på kledningen etter behov, senetest er noen bord på sydveggen skiftet i 2025. Utevendige vegger er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke utført noen inngrep i konstruksjoner for å avdekke feil i reisverk. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjon er fra byggeåret og utbyggingsåret. Undertak av rupanel. Lufteluke i gavl og spalter i gesimser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 tallet i stue i underetasje, samt fastvinduer i stue 1 etg. og blyglassvindu på toalett. Forøvrig nyere vinduer fra 2013 og frem til 2024.

Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.

Boligen har malte ytterdører av forskjellig alder. Skyvedør til uteplass i 1 etg. fra 2015. Terrassedør i underetasje med isolerglass. Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Dører har noe merker og slitasjer ellers normal bruksslitasje utfra alder. På generelt grunnlag må det påregnes behov for noe vedlikehold og justering etter hvert. Skiferlagt balkong med rekkverk av tre. Utevendig trapp mot vest.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke/elementer. Det er foretatt målinger i soverom/kontor stue og kjøkken i 1 etg. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig og få nøyaktige målinger. Høydeforskjeller som er målt er indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at disse kan variere og er ikke absolutte. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter som har noen betydning for konstruksjonens sikkerhet. Enkelte skjevheter fra ca. 5mm til 12 mm. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har 2 mursteinspiper, peis med innsats på kjøkken og peis med innsats i stue. Det foreligger tilsynsrapport fra VIB IKS 16.03.2023 hvor det ikke ble avdekket avvik. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av dette.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 5 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

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. Flislagt trapp med håndløper på hver side. Innvendig har boligen malte dører. Stort sett normal bruksliitasje på dører. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv. Veggene har fliser og malt betong. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet ligger mot yttervegg og det er murkonstruksjoner rundt badet. Det er ved bruk av fuktindikator i vegg i dusj ikke registrert unormale verdier i forhold til referansepunkt.

Dusj v/svømmebasseng:

Eldre dusjbad med dusj og utslagsvask. Det er ikke konstatert noe membran i gulv. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk. enten på grunn av materialvalg, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring"innen kort tid" og skal gis TG 3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG: 3 Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Svømmebasseng:

Svømmebasseng fra 1988. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Tekniske anlegg, røropplegg, oppvarming osv. er

ikke vurdert. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

På bakgrunn av alder er fliser og membransjikt utgått på dato.

Nærmere undersøkelse bør vurderes. Det er vegger med pusset og malt leca. Deler av vegger har montert dekorstein. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ukjent tettesjikt/membran. Teknisk utstyr i forbindelse med svømmebassenget er ikke vurdert av takstmannen. Det anbefales gjennomført en kontroll av fagmann på området. Det er naturlig ventilering samt montert 2 stk flyttbare luftavfuktere. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom Hovedetasje:

Vaskerom som er pusset opp på overflater i 2017. Dokumentasjon: bilder. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar av rustfritt stål. Det er naturlig ventilering. Vehntil i tak. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ved andre fuktvurderinger ikke registrert unroamel forhold.

Bad Hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder. Badet er renover i 2019 i følge eier. Elektrisl og rørarbeide er utført av faglærte, øvrige arbeider er utført som egeninnsats. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, bide og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte i himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang/garderobe. Hulltaking er en stikk kontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger/gulv.

Gjestebad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder. badet er pusset opp i 2017. Arbeider er utført som egeninnsats. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk i vegg som deles med vaskerom og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og badekar. Det er naturlig ventilering med ventil i himling.. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom. Hulltaking er en stikk kontroll hvor tilstand

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 6 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegger/gulv.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Nytt kjøkken i 1 etg. i 2024. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kummer. Det er montert vannvakt og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er utført fuksøk i gulv på utsatte plasser. Ingen unormal fukt er registrert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPEIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom i 1 etg. med fliser på gulv og malt strietapet på vegger. Det er montert klosett og servant. Lufteventil i vegg.

Toalettrom i underetasje med fliser på gulv, vegger av mur og panel. Klosett og servant er montert. Lufteventiler i vegg.

Kjølerom med fliser på gulv, panel i vegger og tak. Det er montert kjølromsdør og kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, forøvrig er røropplegget fra 1974 og 1988. Takstingeniøren er ikke godkjent innafor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget. Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det er avløpsrør av plast. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Øvrige avløpsrør er fra 1984 og 1988. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren varme i radiatorer. Varmepumpe med bergvarme. Bergvarme ble installert i 2013. Det har nylig vært service på anlegget i følge eier. Tavleskap i teknisk rom i underetasje. Hovedsikringer av 63 a. Jordfeilbrytere er montert. Det er montert røykdetektorer og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1974 og 1988. Utvendig er det synlig fuksikring mot grunnmur på tilbygget del mot syd. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1974 og 1988. Forstøtningsmur er av naturstein. Det er offentlig avløp via private stikkledninger 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.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 7 av 32

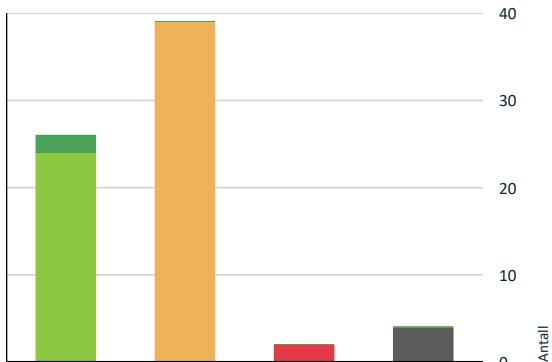
Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

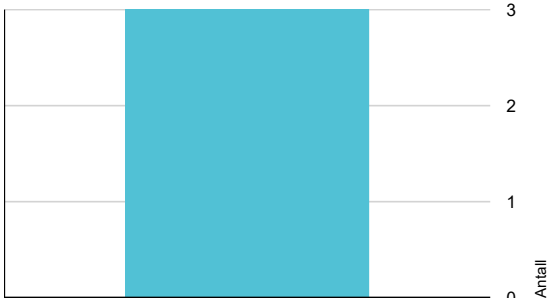
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven. Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 8 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har normale elde og slitasje, men gis TG: 2 utfra alder og forventet gjenværende brukstid.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom Hovedetasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Det er begrenset lufting av konstruksjonen og manglende lufting mot sålebank. Liten lufting må sees i sammenheng med datidens byggeskikk.
Veggkonstruksjon og ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid. Dette medfører at restlevetiden er begrenset. Liggende kledning i gavlvegger er dårlig luftet etter dagens prinsipper.

Normal levetid for ytterkledning er 40-60 år.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Manglende lufting på belistning/kledning mot sålebank på enkelte vinduer.
Vannbrett av skifer på noen vinduer i underetasje er ikke tett mot treverk. Dette medfører fare for fuktskader.
Vinduer har gjennomgående normale slitasje.
Tilstandsgrad settes også utfra alder og normal forventet gjenværende brukstid for de eldste vinduene.

Utvendig > Foldedør ved svømmebasseng. [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Utvendig > Terrasse vest. [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Manglende fundament i hjørne forbindelse gammel grunnmur av leca.
Det er påvist at det er/har vært saltutslag/fuktvandring i grunnmur.
Det er stedvis lagrede ting i krypkjeller.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal levetid for drenering er: 20-60 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkekanaler.
Det er påvist andre avvik:

Det er manglende lecablokk og fundament i hjørne mot svømmebasseng. Samtidig er noe løs murpuss og rust på armering. Dette er synlig fra krypkjeller.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 9 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Gå til side	Veggplater er ikke forseglet i bunn mot fuktopptrekk. Veggplater har brukt opp mer enn forventet levetid. Det er gitt utslag på fukt i plater.
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Gå til side	Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Overflater Gulv Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad settes også som følge av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonen. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Det er påvist andre avvik: Utett vegg ved avløp fra wc. Mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset. Gå til side	Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Utette fuger mellom gulv/vegg. Gå til side	Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Sanitærutstyr og innredning Det er påvist andre avvik: Det er generelle bruksslitasjer på sanitærutstyr og innredning som følge av alder. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke montert klemring i sluket. Gå til side	Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom v/uteplass i underetasje > Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Bom i gulvfliser. Gå til side	Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader Det er forhøyede verdier på fuktindikator nedover på vegg i dusj i forhold til referansepunkt lenger opp på vegg. Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling Det er påvist andre avvik: Mindre sprekk og noe avskalling i vegg mot syd. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Dusj v/svømmebasseng > Overflater vegger og himling Det er påvist andre avvik: Gå til side	

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 10 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater Gulv Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad settes også som følge av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonen. Gå til side	Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedetasje > Overflater Gulv Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Gå til side	Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedetasje > Sanitærutstyr og innredning Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Gå til side
Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tidligere avtrekksystem med ventiler i gulv er frakoblet. Gå til side	Våtrom > 1 Etasje > Gjestebad > Overflater vegger og himling Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gå til side
Kostnadsestimat: Under 10 000	Våtrom > 1 Etasje > Gjestebad > Overflater Gulv Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Noe motfall mot terskel. Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Gå til side	
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom Hovedetasje > Overflater Gulv Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Gå til side	Våtrom > 1 Etasje > Gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Dette gjelder for slukløsning og membran rundt sluket. Rommet har ikke eget sluk. Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom Hovedetasje > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Rommet deler sluk med bad og har ikke eget sluk. Membranløsning rundt sluket er eldre. Gå til side	Våtrom > 1 Etasje > Gjestebad > Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom Hovedetasje > Ventilasjon Rommet har kun naturlig ventilasjon. Gå til side	Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging. Gå til side

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 11 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1974

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med undertak fra 1974 og 1988. Taktekkingen er av glasert takstein fra 1988. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontrollert. Takrenner, nedløp og beslag bør helst kontrolleres og renses 2 ganger pr. år for å opprettholde normal slitasje og levetid.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Rust i gradrennebeslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Rust i gradrennebeslag.



Manglende snøfangere.



Rust i gradrennebeslag

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår fra 1974 og 1988. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det er utført vedlikehold på kledningen etter behov, senetest er noen bord på sydveggen skiftet i 2025. Utvendige vegger er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke utført noen inngrep i konstruksjoner for å avdekke feil i reisverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er begrenset lufting av konstruksjonen og manglende lufting mot sålebank. Liten lufting må sees i sammenheng med datidens byggeskikk. Veggkonstruksjon og ytterkledning har brukt opp mer en halvparten av forventet levetid. Dette medfører at restlevetiden er begrenset. Liggende kledning i gavlvegger er dårlig luftet etter dagens prinsipper.

Normal levetid for ytterkledning er 40-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og mugvekst. Kledningen er visuelt vurdert fra bakkenivå med enkelte stikktagninger. Utfra disse vurderingen er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Selve reisverket/konstruksjon kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep, det er ikke utført på dette rapportnivået.



Manglende lufting mot sålebank-



Begrenset lufting av konstruksjonen

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjon er fra byggeåret og utbyggingsåret. Undertak av rupanel. Lufteluke i gavl og spalter i gesimser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 tallet i stue i underetasje, samt fastvinduer i stue 1 etg. og blyglassvindu på toalett. Forøvrig nyere vinduer fra 2013 og frem til 2024.

Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende lufting på belistning/kledning mot sålebank på enkelte vinduer. Vannbrett av skifer på noen vinduer i underetasje er ikke tett mot treverk. Dette medfører fare for fuktskader. Vinduer har gjennomgående normale slitasje. Tilstandsgrad settes også utfra alder og normal forventet gjenværende brukstid for de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende lufting medfører økt vedlikeholdsbehov og øker risikoen for fuktopptrekk og råteskader. Normal levetid for vinduer er 20-60 år.



Feilmontering fare for fukt i vegg.

Dører

Boligen har malte ytterdører av forskjellig alder. Skyvedør til uteplass i 1 etg. fra 2015. Terrassedør i underetasje med isolerglass. Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Dører har noe merker og slitasjer ellers normal bruksslitasje utfra alder. På generelt grunnlag må det påregnes behov for noe vedlikehold og justering etter hvert.

Foldedør ved svømmebasseng.

Foldedør med isolerglass.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har normale elde og slitasje, men gis TG: 2 utfra alder og forventet gjenværende brukstid.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 12 av 32

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 13 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men på bakgrunn av alder er det ingen garanti for dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferlagt balkong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Terrasse vest.

Terrasse oppført av impregneret virke med malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- 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.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp mot vest

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

INNVEINDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke/elementer. Det er foretatt målinger i soverom/kontor stue og kjøkken i 1 etg. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig og få nøyaktige målinger. Høydeforskjeller som er målt er indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at disse kan variere og er ikke absolutte. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter som har noen betydning for konstruksjonens sikkerhet. Enkelte skjevheter fra ca. 5mm til 12 mm.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper, peis med innsats på kjøkken og peis med innsats i stue. Det foreligger tilsynsrapport fra VIB IKS 16.03.2023 hvor det ikke ble avdekket avvik. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av dette.

TG 2 Kryp kjeller

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

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.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fundament i hjørne forbindelse gammel grunnmur av leca. Det er påvist at det er/har vært saltutslag/fuktvandring i grunnmur. Det er stedvis lagrede ting i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur bør forsterkes i hjørne. Lagret materiell bør fjernes slik at dette ikke trekker fukt og får råteskader. På bakgrunn av at det er fjell i krypkjeller kan det ikke utelukkes at noe vann kan følge fjellet og komme inn. Kryp kjeller bør holdes under oppsikt. Nærmere undersøkelse kan vurderes.



Manglende fundament på lecamur i hjørne.



Saltgjennomslag i mur.



Ingen unormal fukt ved stikkkontroll, treverk

TG 1 Innvendige trapper

Flislagt trapp med håndløper på hver side.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Stort sett normal bruksslitasje på dører. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt betong. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Utett vegg ved avløp fra wc.
Mer enn 50% av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utett rørføring medfører fare for fuktskader ved lekkasje og må tettes..
Oppgradering utskifting må påregnes innen rimelig tid.



Utett vegg ved rørføring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utette fuger mellom gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Dårlige fuger bør skiftes. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade. Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet på grunn av fare for fuktskade ved en event. lekkasje.



Lite fall på gulv/tett føringskinne.



Dårlige fuger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke montert klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Alder på konstruksjonen medfører økt risiko for lekkasje rundt sluket.



Manglende klemring i sluket

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet ligger mot yttervegg og det er murkonstruksjoner rundt badet.

Det er ved bruk av fuktindikator i vegg i dusj ikke registrert unormale verdier i forhold til referansepunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

Generell

Eldre dusjbad med dusj og utslagsvask. Det er ikke konstatert noe membran i gulv. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk. enten på grunn av materialvalg, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk Takst sitt synspunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring"innen kort tid" og skal gis TG 3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG: 3

Årstall: 1988

UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggplater er ikke forseglet i bunn mot fuktopptrekk. Veggplater har brukt opp mer enn forventet levetid.

Det er gitt utslag på fukt i plater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende forsegling medfører at plater kan trekke fukt og derav skader utvikles.

Behov for oppgradering/utskifting etter bruk og behov.

Nærmere undersøkelse bør utføres.



Plater er ikke forseglet i bunn

UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes også som følge av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Gulv bør skiftes og kan ikke garanteres tett.

Utette fuger/overganger medfører fare for fuktskader.



Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



Tett føringskinne.

UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er generelle bruksslitasjer på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utskifting i forbindelse med oppgradering/rehabilitering av bad må påregnes.

UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > DUSJ V/SVØMMEBASSENG

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er forhøyede verdier på fuktindikator nedover på vegg i dusj i forhold til referansepunkt lenger opp på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Generell

Svømmebasseng fra 1988. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dette medfører at takstingenøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Tekniske anlegg, røropplegg, oppvarming osv. er ikke vurdert. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

På bakgrunn av alder er fliser og membransjikt utgått på dato.

Nærmere undersøkelse bør vurderes.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vegger med pusset og malt leca. Deler av vegger har montert dekorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre sprekk og noe avskalling i vegg mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 18 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Sprekk/avskalling bør tettes.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad settes også som følge av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Fremskaffe dokumentasjon hvis mulig.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Teknisk utstyr i forbindelse med svømmebassenget er ikke vurdert av takstmannen.

Det anbefales gjennomført en kontroll av fagmann på området.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering samt montert 2 stk flyttbare luftavfuktere.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tidligere avtrekksystem med ventiler i gulv er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

Generell

Vaskerom som er pusset opp på overflater i 2017. Dokumentasjon: bilder.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 19 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Rommet deler sluk med bad og har ikke eget sluk.
Membranløsning rundt sluket er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekar av rustfritt stål.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Vehntil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM HOVEDETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Det er ved andre fuktvurderinger ikke registrert unroamel forhold.

1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: bilder. Badet er renovert i 2019 i følge eier. Elektrisk og rørarbeide er utført av faglærte, øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bide og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 20 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

1 ETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsjekk i vegg ved garderobe.

1 ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: bilder. Badet er pusset opp i 2017. Arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2017

1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe motfall mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i vegg som deles med vaskerom og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Dette gjelder for slukløsning og membran rundt sluket.

Rommet har ikke eget sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 21 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling..

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsjekk vegg i soverom

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum. Det er utført fuktsøk i gulv på utsatte plasser. Ingen unormal fukt er registrert.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken i 2024. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kummer. Det er montert vannvakt og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRROM V/UTEPLASS I UNDERETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med fliser på gulv, vegger av mur og panel. Klosett og servant er montert. Luftventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Bom i gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1 ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1 etg. med fliser på gulv og malt strietapet på vegger. Det er montert klosett og servant. Luftventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med fliser på gulv, panel i vegger og tak fra 1988.. Det er montert kjølrømsdør og kjøleaggregat. Kjøleaggregat er fra 2008.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon.

Nærmere undersøkelse anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, forøvrig er røropplegget fra 1974 og 1988. Takstingeniøren er ikke godkjent innfor området VVS, det anbefales derfor på generelt grunnlag å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget. Anlegget er kun visuelt vurdert da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er skiftet røropplegg i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Øvrige avløpsrør er fra 1984 og 1988.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer. Varmepumpe med bergvarme. Bergvarme ble installert i 2013. Det har nylig vært service på anlegget i følge eier.

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 22 av 32

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 23 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Varmepumpe

1 TG 1 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 i teknisk rom i underetasje. Hovedsikringer av 63 a. Jordfeilbrytere er montert.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. 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



1 TG 0 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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1974 og 1988. Utvendig er det synlig fuksikring mot grunnmur på tilbygget del mot syd.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 24 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal levetid for drenering er: 20-60 år.

Konsekvens/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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1974 og 1988.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende lecablokk og fundament i hjørne mot svømmebasseng. Samtidig er noe løs murpuss og rust på armering. Dette er synlig fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger 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.

Årstall: 1974

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 25 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt og flislagt gulv. Tak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vegger av bindingsverk med trekledning. Innvendig flislagt gulv, plateledning i vegger og tak.

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

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 26 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
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

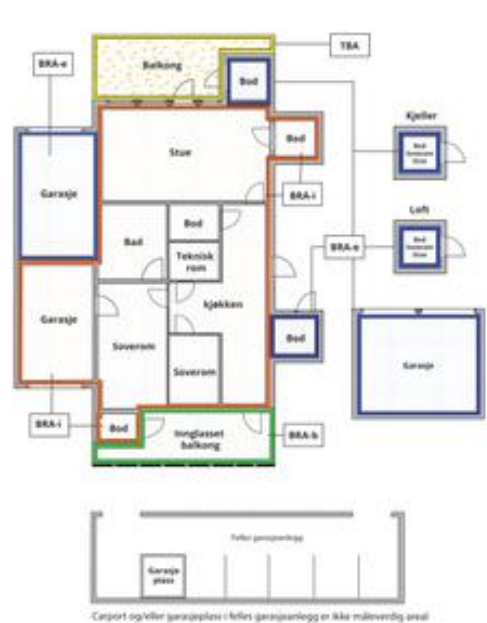
Hva er måleverdig areal?

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-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 27 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	136	49		185	
1 Etasje	212			212	60
SUM	348	49			60
SUM BRA	397				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang, Dusj v/svømmebasseng, Svømmebasseng	Garasje, Fyrrom, Toalettrom v/uteplass i underetasje, Teknisk rom, Gang 2	
1 Etasje	Hall, Entre, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom Hovedetasje, Bad Hovedetasje, Gjestebad, Kjølerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring

☒

Ja

☐

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 28 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	348	49
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Idun Gevelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	65	22		0	1190.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Platåveien 19 B							
Hjemmelshaver							
Gevelt Idun							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 29 av 32

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TJØNSBERG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TJØNSBERG



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 tjenestetyster.

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 bygningsesakkyndig 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.

Platåveien 19 B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 65 - Bnr 22
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK8475>

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

Oppdragsnr.: 20312-1640

Befaringsdato: 02.05.2025

Side: 32 av 32



Egenerklæring

Platåveien 19B, 3085 Holmestrand

12 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Platåveien 19B	Platåveien 19B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1974

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.

Jeg har bodd i huset siden det ble oppført i 1974

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gevelt, Idun

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



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

lekkasje fra toalett på wc i hall, flottøren hadde hengt seg opp og det ble vann på gulvet. Det var en forsikringssak og alt ble utbedret gjennom forsikringsselskapet.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Renovering av bad

2.1.2

Årstall

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk Rørarbeide

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

ABC Elektro as, Jarlsberg varmeteknikk, Rørleggermester Ulf Grytemark

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliselegging og påføring av flytende membran etter gjeldende forskrifter, som min mann utførte - han har lang erfaring på den type arbeide gjennom mange år - arbeidet dokumenteres av bilder

2.2.1

Navn på arbeid

renovering av bad 2

2.2.2

Årstall

2017

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk, rørarbeide

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vedr gulv - flytende membran på gml fliser og nye fliser lagt på gulv. - kan dokumenteres

2.3.1

Navn på arbeid

Elektriske kabler og fliselagt gulv i vaskerom/bad hybel

Side 2

88

PLATÅVEIEN 19B

Vedlegg

2.3.2

Årstall

2000

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom/bad på hybel - lagt elektriske kabler og fliselagt gulv

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke, men utført av faglærte

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Toalettrom

2.4.2

Årstall

2000

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

laget nytt toalettrom i underetasje og innstallert toalett

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Wallumrød as -Wessel Johansen rørlegger

2.4.6

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

Beskriv feilen og omfanget

1.litt fuktmerker i tak stue / utbedret med nytt pipebeslag av fagarbeider og har siden vært tett.
2. fuktighet/ hems over gjestebad grunnet pipehatt blåst av under kraftig vind / utbedret av firma, dette var en forsikringsskade

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

kledningsbord skiftet

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kledningsbord har blitt skiftet etter behov de siste årene av faglært og min mann

Side 3

PROAKTIV.NO

89



4.2.1

Navn på arbeid
skiftet vinduer og terrassedør

4.2.2

Årstall
2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet stor terrassedør/skyvedør i stue samt alle små vinduer til forskjellige tider, siste 4 vinduer skiftet sommeren 2024

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Holmestrand Glass

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Noen av vinduene skiftet av min mann

4.3.1

Navn på arbeid
Tak byttet fra shingeltak til glassert stein

4.3.2

Årstall
30+

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tak byttet fra shingel til hollandsk glassert stein

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
husker ikke

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

4.4.1

Navn på arbeid
Beslag til dekkbord/isbord skiftet på deler av taket

4.4.2

Årstall
2025

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Beslag skiftet av min mann

4.5.1

Navn på arbeid
utbedring av terrasse utenfor kjøkken

4.5.2

Årstall
2022

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Membran

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?



husker ikke

4.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
nytt impregnert gulv

4.6.1

Navn på arbeid
nytt rekkverk ved inngang

4.6.2

Årstall
2020

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
skiftet til nytt impregnert rekkverk

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Ved ekstremt uvær og helt unormalt regnvær, klarte ikke pumpen å pumpe ut vannet fort nok i brønn i maskinrom ved svømmebasseng. Det kom vann inn i dette rommet (murvegger) som gjorde at pumpe og ecosmart måtte skiftes. Dette ble skiftet og utbedret, siden det var en forsikringsak

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
drenering ved oppføring av tilbygg

8.1.2

Årstall
30+

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Drenering med grus og stein og knastepapp

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
lokal anerkjent firma, men husker ikke navnet

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei



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

oppgradering ved behov

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

oppgradert etter behov nytt sikringsskap nye installasjoner ved oppussing alle arbeidene er utført av firmaer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sælid Elektriske, Terje Schulstad, ABC elektro AS

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

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Oljetank er fjernet i forbindelse med overgang til bergvarme

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

Installering av bergvarme

16.1.2

Årstall

2013

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jarlsberg Varmeteknikk utfaset oljefyr og installerte bergvarme

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jarlsberg Varmeteknikk 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
liten sprekk i murvegg i garasje i hus
liten sprekk i liten gang bak huset
liten sprekk i vegg svømmebasseng

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
-fjernet en peis i underetasjen / utleieleilighet
- installert ny peis i stue

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
litt maur som kan komme inn på våren for en kort stund / den forsvinner fort etter vi setter ut åtebokser.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

endringer i hall/vindfang

25.1.2

Årstall

2020

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vindfang ble fjernet og varmekabler ble lagt i gulv hall, garderobe ble del av hall

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Roar Wallumrød

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1

Navn på arbeid

Endringer i stue

25.2.2

Årstall

2020

25.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet vindeltrapp ned til peisestue innstalert ny peis i stue tettet igjen åpning til kontor

25.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Roar Wallumrød

25.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94828039

Egenerklæringsskjema

Name

Gevelt, Idun

Date

2025-11-12

Identification

 Gevelt, Idun

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gevelt, Idun

12/11-2025
21:01:40

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Platåveien 19B, 3085 Holmestrand. Gnr. 65, bnr. 22, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250096
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