

# PROAKTIV



ISLANDVEIEN 9



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Islandveien 9 , 3089  
HOLMESTRAND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 44, bnr. 29, i  
HOLMESTRAND kommune

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Totalpris:** 4.631.490,-

**Kommunale avgifter:** 23.549,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1975

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 238 m²

**BRA-i:** 191 m²

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
dobbeltgarasje og på egen gårdsplass.

**Tomt:** 1120.6 m²

**Omkostninger:** 131.490,-

**Etasje:** 2

# INNHold

|                           |                  |                |                   |
|---------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                         | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon         | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 30                        | 32               | 35             | 38                |
| Informasjon om<br>boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 43                        | 80               |                |                   |
| Vedlegg                   | Budskjema        |                |                   |

”

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

Eiendomsmegler MNEF:  
**Stein Erik Lie**



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

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

## ISLANDVEIEN 9

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

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

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

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

Eneboligen ligger fint plassert innerst i blindvei, i et rolig og landlig område i Holmestrand.

Tomten på 1120 kvm er opparbeidet med inngjerdet hage, stor gårdsplass og dobbeltgarasje med tilknyttet bod. Utendørs er det også stor og solrik terrasse på hele 111 kvm. Boligen ligger høyt og fint i terrenget med flott utsikt mot åpne områder og Høgås alpinsenter.

Huset har blitt betydelig oppgradert i senere år, og har fin løsning for familier. I 1. etg ligger entré og gang, stue/kjøkken i åpen løsning, tre soverom (ett med walk-in), samt bad. Kjelleren består av trappegang med garderobe, hobbyrom, vaskerom og boder med mye lagringsplass.

Dette er et trygt og fint sted å bo for de som ønsker tilbaketrukket beliggenhet, men likevel kort avstand til sentrumsformål.

Velkommen til hyggelig visning!

*Stein Erik Lie*

Eiendomsmegler MNEF  
**Stein Erik Lie**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet /

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

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

### Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



# HOLMESTRAND

**Kommune:** HOLMESTRAND / **Område:** Solberg

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

**Beliggenhet**

Eneboligen i Islandveien 9 ligger i et landlig og rolig område, innerst i en blindvei på et mindre boligfelt. Her får du gode oppvekstsvilkår med lite gjennomkjøringstrafikk og trygge omgivelser for lek og utfoldelse. Naturskjønne omgivelser omkranset med landbruksarealer, jorder og skogholt, med kort vei til fine turmuligheter. På andre siden av åsen ligger bl.a. Breimyråsen og Breimyrbakkene skihoppanlegg med fem hoppbakker. Med bilen er du i Holmestrand sentrum på ca. 12 minutter.

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med ledige båtplasser. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge,



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Island<br>Linje 42                      | 9 min<br>0.8 km   |
| Holmestrand stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>11.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                | 30 min            |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 31 min        |

DAGLIGVARE

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Holmestrand<br>Post i butikk, PostNord | 7 min<br>8.8 km |
| Kiwi Kleivbrottet<br>PostNord                    | 8 min<br>9.3 km |

VARER/TJENESTER

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Kullboden/Passasjen      | 11 min |
| Boots apotek Holmestrand | 11 min |

SPORT

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| Ekeberg skole<br>Aktivitetshall, ballspill         | 9 min<br>9.8 km   |
| Hvitstein Stadion<br>Ballspill, fotball, friidrett | 10 min<br>10.2 km |
| Sporty24 Holmestrand                               | 8 min             |
| MOVA Holmestrand                                   | 8 min             |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Circle K E18 Grelland N | 18 min |
| Circle K E18 Grelland   | 18 min |



volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka. Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte

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

langrenns løyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

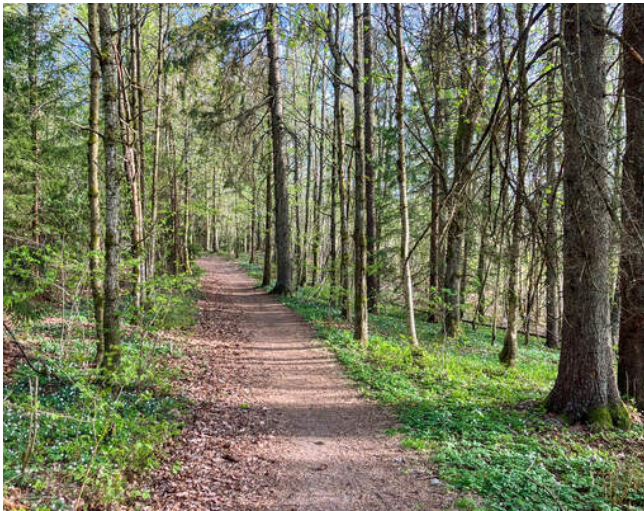
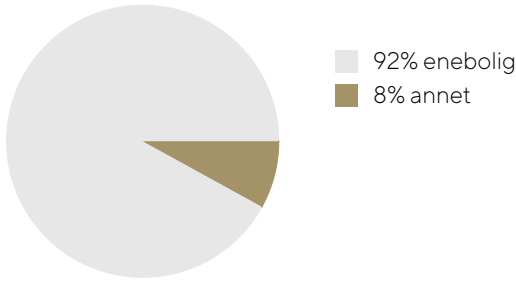
Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Svært enkel tilkomst til E18 og man bruker ca. 20 min til Drammen og Tønsberg, og ca. 50 minutter til Oslo. Det er kort kjørevei til jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med toget inn til Oslo, og ca. 20 min. til Drammen og Tønsberg.

Skoler i nærområdet:  
Botne Skole 1-7 klasse.  
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.  
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.  
Holmestrand videregående skole.

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

**Bebyggelse**  
Landlig boligområde bestående av eneboliger og gårdstun.

BOLIGMASSE



**Adkomst**  
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.  
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

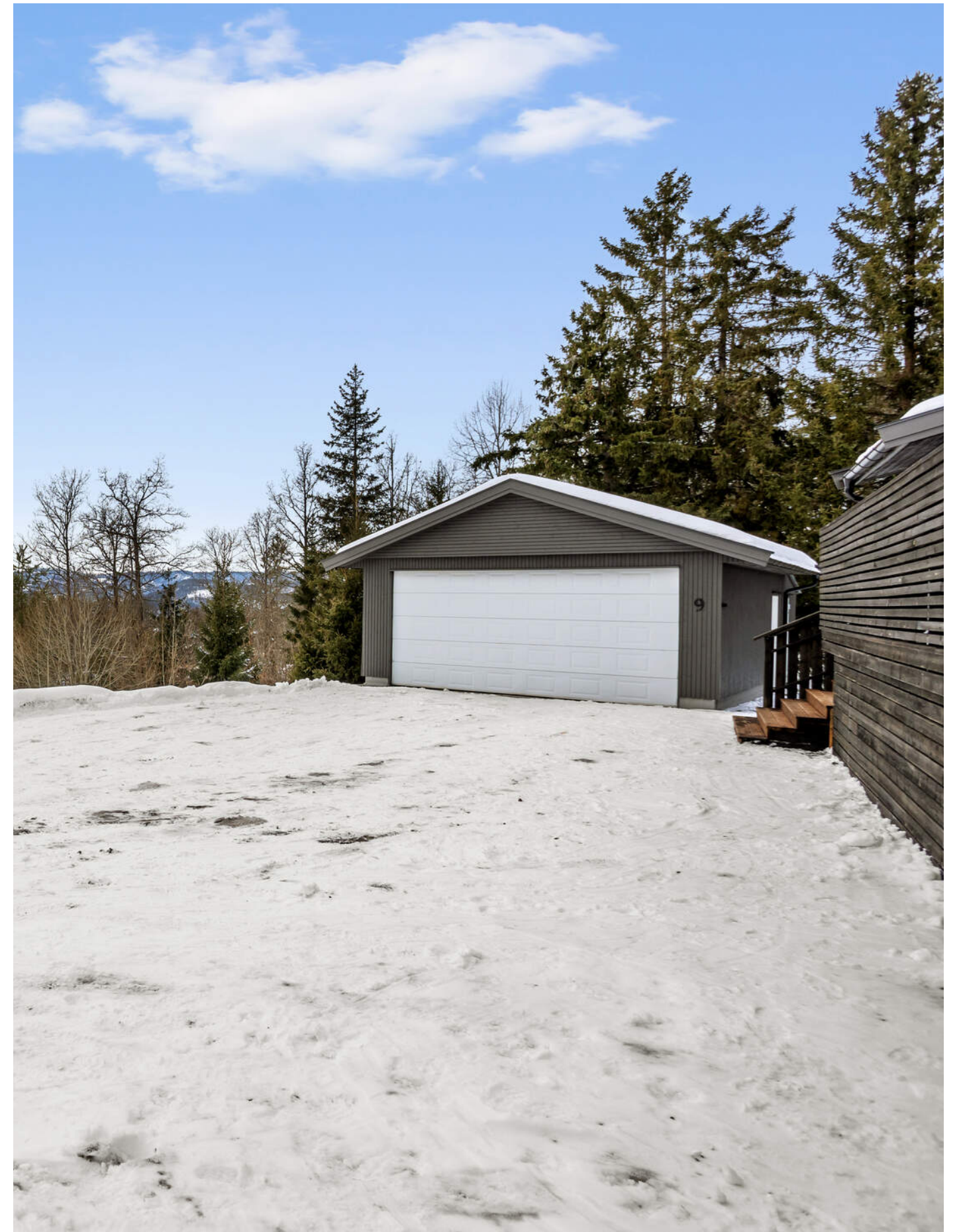
|                                            |         |  |
|--------------------------------------------|---------|--|
| Holmestrand Internasjonale Montessorisk... | 8 min   |  |
| 108 elever, 9 klasser                      | 9.3 km  |  |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)                    | 9 min   |  |
| 417 elever, 24 klasser                     | 9.8 km  |  |
| Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)            | 13 min  |  |
| 428 elever, 32 klasser                     | 12 km   |  |
| Holmestrand videregående skole             | 13 min  |  |
| 350 elever                                 | 11.7 km |  |
| Horten videregående skole                  | 21 min  |  |
| 1150 elever, 59 klasser                    | 24.2 km |  |

BARNEHAGER

|                                           |        |  |
|-------------------------------------------|--------|--|
| Møllerdammen naturbarnehage (0-5 år)      | 21 min |  |
| 60 barn                                   | 2 km   |  |
| Holmestrand Internasjonale Montessorib... | 8 min  |  |
| 73 barn                                   | 9.3 km |  |
| Eikelund barnehage (1-5 år)               | 8 min  |  |
| 57 barn                                   | 9.3 km |  |











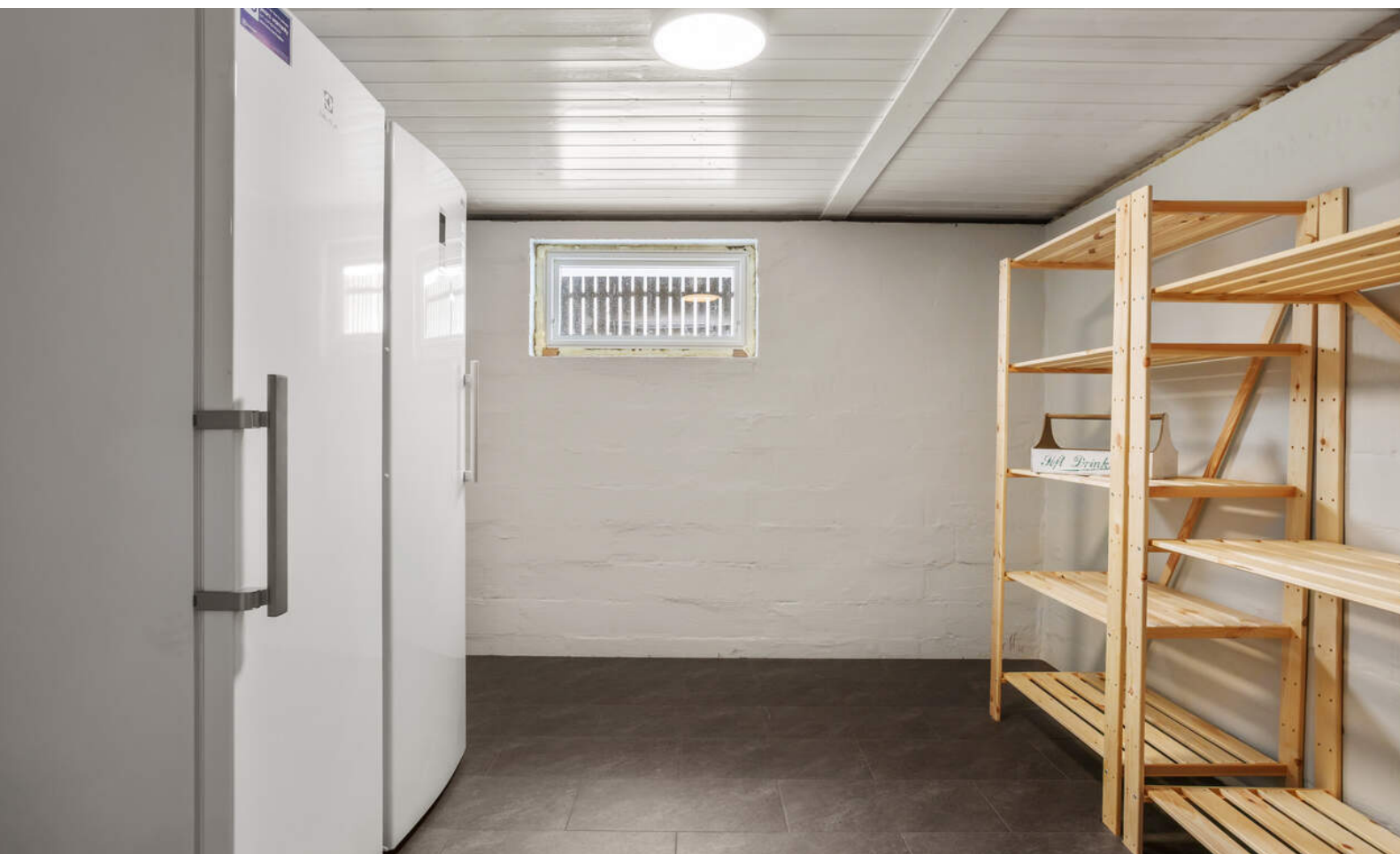












## Notater

# VELKOMMEN TIL ISLANDVEIEN 9

**Parkering**

Parkering i dobbeltgarasje og på egen gårdsplass.

**Tomtestørrelse**

1120 m²

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**

Utvendig generelt:  
Bygningen er oppført med grunnmur i betongblokker.  
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.  
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Kaldtloft med adkomst via luke i tak ute på verandaen. Gulv på midtre del av loftet, ikke ståhøyde. Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret. Luftespalter i gesimser.  
Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2020.  
Ytterdører i tre, uten datomerking. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2020.  
Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 111 m².  
Tak nedløp byttet i 2025.

Innvendig generelt:  
Gulv: Laminat, betong og fliser.  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapp i trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:  
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast.  
Stålpipeline inne i skorsteinsløp. Peisovn med glassdør i stuen.  
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stuen.  
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2008.  
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, med tilluft i oppholdsrom, i 1. Etasje (2020). Naturlig ventilasjon i kjeller.

**BESKRIVELSE AV TOMT**

Stor og fin tomt med optimale solforhold opparbeidet med gressplen, og gruset gårdsplass med innkjøring til garasje. I hagen er det delvis skrånet terreng. God plass til trampoline og annet lekeutstyr til barna.

Utenfor stue og kjøkken i 1.etasje er det stor terrasse på hele 111 kvm, som strekker seg på tre sider av huset, med trapp ned til hage. Gode solforhold og mye rom for møblering av flere soner. Terrassen er delvis overbygd og har tredekke og rekkverk i tre. Vendt mot syd og vest med hyggelig utsyn over jorder og naturskjønt landskap.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

1. etasje: Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, og 3 soverom.  
Kjeller: Trappegang, hobbyrom/kjellerstue, vaskerom, matbod og 2 oppbevaringsboder.  
Kaldtloft med adkomst via luke i tak ute på verandaen.

Terrasse på ca. 111 kvm.  
Dobbeltgarasje med tilknyttet utebod.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 89 kvm  
Total BRA: 89 kvm

1. etasje  
BRA-i: 102 kvm  
BRA-e: 47 kvm  
Total BRA: 149 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 111 kvm

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

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Entré/gang:  
Entreen har flislagt gulv med underliggende varme, og har plass til knagger og hylle for yttertøyet. Videre inn i gangen er det ytterligere plass til oppbevaring hvis ønskelig. Trapp ned til kjelleren fra gangen.  
Praktisk kodelås på ytterdøren gir mulighet for en nøkkelfri hverdag for hele familien.

Stue og kjøkken:  
Boligen har et lyst og innbydende allrom med stor stue og spisestue, samt åpen løsning til kjøkkenet. Stuen byr på flott utsikt over området, og meget godt lysinslipp fra store vinduer på flere sider. Her kan du innrede ulike soner med sofagruppe og tv-møblement, og langbord med plass til middagsgjester. Rommet har en-stavs laminatgulv, malte overflater og downlight i himlingen. Det er oppvarming fra både varmepumpe og peis ovn.  
Utgang til terrassen via glassdør.

Rundt hjørnet for stuen ligger et flott kjøkken med moderne innredning på to sider. Kjøkkenet har slette fronter i grønn farge, med stilige håndtak i sort. Benkeplaten er i laminat, og det er plassert back splash over kokesonen. Videre er kjøkkenet utstyrt med platetopp, stekeovn og kombiovn, oppvaskmaskin og kjøleskap som alle er integrert og medfølger. Stilig ventilator er installert over kokesonen. Kjøkkenet har lysmalte vegger, parkettgulv, downlight belysning, samt naturlig lysinslipp fra stort vindu over benken.

Bad:  
Badet har tidløse farger med flislagt gulv og vegger. Langs veggene er det praktisk underskap med nedfelt servant, samt tilhørende speil med integrert belysning. Videre har badet gulvmontert wc og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har et lite vindu som gir lysinslipp og ekstra luftemuligheter, og det er varmekabler i gulvet. Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2008.

Soverom:  
Boligen har tre soverom som ligger i 1. etasje. Begge soverommene er av god størrelse og har plass til seng, nattbord og oppbevaring. Hovedsoverommet har tilknyttet walk-in closet med innredning for klær og tilbehør.

Kjeller:  
Kjelleren har adkomst fra gangen i 1. etasje, samt via egen inngang utenfra. Det ble installert ny inngangsdørs med kodelås i 2017.

Hobbyrom/kjellerrom:  
I kjelleren er det hobbyrom og trimrom. Rommet har lyst gulv, malte vegger og tak, samt vindu ut mot hagen. Kjellerrommet er ikke omsøkt og godkjent for varig opphold.

Vaskerom:  
Vaskerom i kjelleren, med god plass til oppbevaring og tørking av tøy. Vaskerommet har betong på vegger og gulv, og er innredet med hel benk med utslagskum, blandebatteri, varmtvannsbereder og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet ble oppgradert i 2017.

I tillegg til nevnte rom er det innredet matbod, 2 boder med god lagringsplass, samt trappegang i kjelleren. Det er lagt varmekabler i gang og matbod i 2017.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.  
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:  
- Taktekking: Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker.  
- Nedløp og beslag: Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning.  
- Vinduer: Det ble ved stikkprøver registrert vinduer i kjeller som er vanskelig å åpne/lukke.  
- Rom under terreng: Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og lignende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Det

er saltutslag på grunnmuren i rommet.  
- Innvendige trapper: Trappen er eldre, og er bratt å gå i. Alder tilsier at det kan kreve tiltak/vedlikehold i nær fremtid.  
- Andre innvendige forhold: Registrert mindre knepping ved normal gange.  
- Bad - overflater vegger og himling: Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er skruerhull i veggene som ikke er tettet.  
- Bad - overflater gulv: Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.  
- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Sluket er ikke mulig å besiktige i sin helhet da det er plassert under dusjkabinett.  
- Bad - sanitærutstyr og innredning: Servanten har krakelering i overflaten. Armaturer for uten om dusjkabinett har passert halvparten av forventet levetid.  
- Ventilasjon: Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.  
- Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.  
- Ventilasjon: Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørbord i 1. Etasje. Boligens kjeller har naturlig ventilering, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.  
- Varmesentral: Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Eventuell drenering skjult i bakken for uten om nevnt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.  
- Grunnmur og fundamenter: Det er synlige riss i grunnmuren. Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk.

Bygningsdeler med TG-IU:  
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.  
- Innvendige overflater.  
- Pipe og ildsted.  
- Terrengforhold.

Helse, miljø og sikkerhet:  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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



#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Peisovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad, i entré og to flislagte rom i kjelleren.

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

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **Info strømforbruk**

16100 kWh.

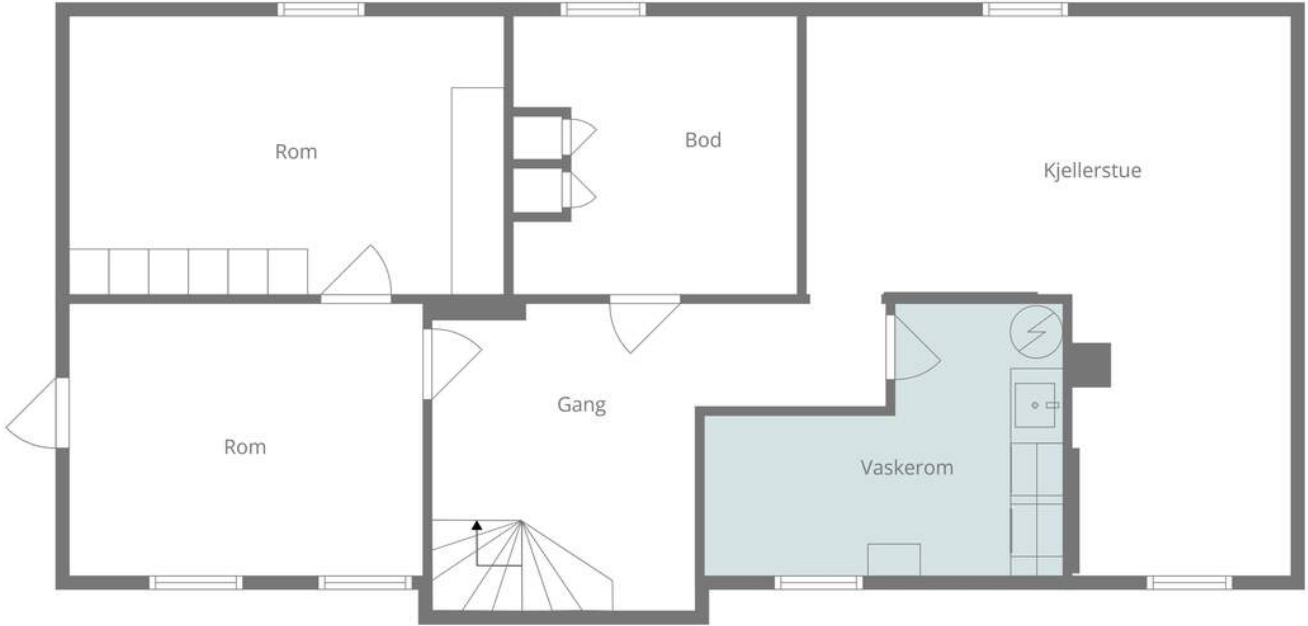
# PLANTEGNINGER

1. ETASJE

KJELLER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feiring og eiendomsskatt (kr. 3081,-). Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning, og i tillegg for leie av beholder til plastavfall.

### Kommunale avgifter

23.549,- for 2026

### Eiendomsskatt

3.081,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett og boligalarm etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det montert ytterdør fra kjeller. Dette tiltaket er ikke omsøkt fasadeendring. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre

tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.  
**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/44/29:  
14.08.2001 - Dokumentnr: 3834 - Jordskifte Vestfold jordskifterett sak 3/1995 - 7.00 - Island og Agder jordskifteoverrett sluttet 25.04.2001  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1975 - Dokumentnr: 3314 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:44 Bnr:1  
Bestemmelse om kloakkledning

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse nåværende ihht. kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035 (03.03.2023). Boligen ligger i et område merket med ras-og skredfare. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eier informerer om at det bygges en pendlerparkering/kollektivterminal på nordsiden av skogen.

### Vei/Vann/Avløp

Privat vei.  
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Vannmåler er ikke installert.  
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

## Kjerneinformasjon

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg den 10.04.2024. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Siste feiring ble gjennomført 10.04.2024.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 631 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper

ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

#### Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler 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.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Ved dette salget følger tv i stuen med. Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge. Våpenskap er ikke fastmontert og medfølger ikke.

#### Eier

Anders Gretteberg

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 105 750,00

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

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.

#### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

Kjerneinformasjon

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Formuesverdi primær

724.044,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.896.175,- for 2024

Grunnboksdato

Torsdag, 26. februar 2026

Dato salgsoppgave  
26.2.2026

VEDLEGG

# Tilstandsrapport

 Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 44, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22424-1403

Referansenummer: VL1361

Foretak: BOLIGKONSULT AS







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

## Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



### Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574



Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 2 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 3 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 4 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Det er snø på på overflater utvendig, slik som yttertak, terrasse/veranda og terreng. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

### Enebolig - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betongblokker.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

#### Parkering:

- Biloppstillingsplasser.
- Dobbeltgarasje.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad, entré og to flislagte rom i kjeller.
- Varmepumpe i stuen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### 1. Etasje:

- Enkelte vegger med døråpning er åpnet opp.

#### Kjeller:

- To rom merket med "Mat", og tilhørende mellomgang er åpnet opp til et stort rom.
- Montert dør i en endevegg.

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 5 av 22

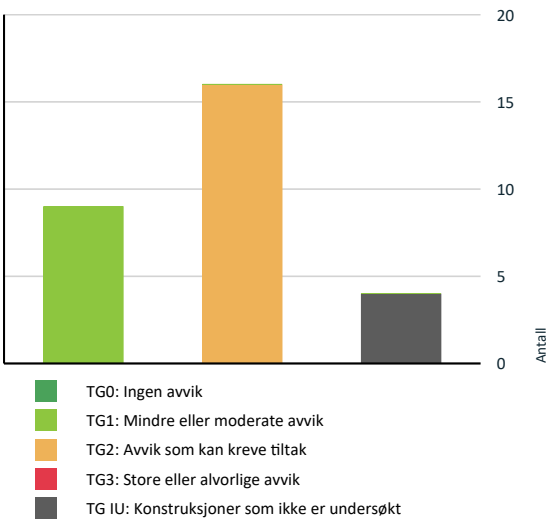
Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 6 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Boligrapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TO 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er ifølge eier fra ca. 2008. Yttertaket er tekket med shingel.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

TO 2

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:  
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.  
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TO 1

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Ny kledning, etterisolering og nye vinduer i 2020.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 7 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapport

TO 1

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er i trekonstruksjon.  
Kaldtloft med adkomst via luke i tak ute på verandaen. Gangbart gulv på midtre del av loftet.  
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.  
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

TO 2

Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018 og 2020.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer i kjeller som er vanskelig å åpne/lukke.  
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

TO 1

Dører

Ytterdører i tre, uten datomerking.  
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2020.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TO EU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 111 m².

Vurderte forhold: Verandaen er i stor grad dekket med snø og lar seg ikke vurdere i sin helhet.

INNENDIG

TO EU

Overflater

Gulv: Laminat og betong.  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:  
Ca. 2,34 meter, målt i stue.  
Ca. 2,09 meter, målt i kjellerrom.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 8 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### TO 2 Pipe og ildsted

Pipe:  
Type: Stålpipes inne i skorsteinsløp.

Ildsted:  
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.  
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Et kjellerrom/hobbyrom under terrenget er innredet.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventil. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: ca. 10 vektprosent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltakning.

- Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.  
Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnnet kapillært oppsug og/eller manglende drenering.

### TO 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trappen er eldre, og er bratt å gå i. Alder tilsier at det kan kreve tiltak/vedlikehold i nær fremtid.

### TO 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 9 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TO 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Registrert mindre knepping ved normal gange.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

#### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøve - ikke alle fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.  
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er skruer i veggen som ikke er tettet.  
Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

#### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøve - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøve - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 10 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.  
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.  
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Sluket er ikke mulig å besiktige i sin helhet da det er plassert under dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Servanten har krakelering i overflaten.

Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.

- Armaturer for uten om dusjkabinett har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 11 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.  
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kombiovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Det er registrert drenering fra fordelerskapet med utløp til soilrør. Vær oppmerksom på at lekkasjevann ikke ledes direkte til rom med sluk.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 12 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Boligrapport

Tilstandsrapport

TO 1

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TO 2

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, med tilluft i oppholdsrom, i 1. Etasje.  
Naturlig ventilasjon i kjeller.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Balansert anlegg i 1. Etasje er etablert i nyere tid.  
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Det er mangelfull luftgjennomstrømning mellom rom, for eksempel manglende spalte under dørbblad i 1. Etasje.  
Ved balansert ventilasjon må luft passere fritt mellom rom for at anlegget skal fungere. Uten slike åpninger reduseres luftvekslingen når dørene er lukket.

- Boligens kjeller har naturlig ventilering, noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TO 2

Varmesentral

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:  
Når var anlegget nytt? Montert i 2021.  
Når det sist var service på anlegget? Ikke tatt service i etterkant av montering.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.  
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TO 1

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2008.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 13 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Bolig

Boligsrapporter

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringer av automatsikring og jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja På bakgrunn av manglende tilsyn ila dem fem forgående årene bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering mot øst i 2007, samt ny drenering mot syd og vest i 2009. Dette i følge tidligere salgsoppgave.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 14 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.
- Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten. Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.
- Eventuell drenering skjult i bakken for uten om nevnt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur i betongblokker. Fundamentering er ikke synlig.
- Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.
- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
  - Det er synlige riss i grunnmuren. Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.
  - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

### TO 3J Terrenghorhold

- Vurderte forhold: Terrenget er i stor grad snødekt noe som gjør det vanskelig å besiktige i sin helhet.
- Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

|  |                        |                                                               |
|--|------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | <b>Anvendelse</b>      |                                                               |
|  | <b>Byggeår</b><br>2011 | <b>Kommentar</b><br>Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer |
|  | <b>Standard</b>        |                                                               |
|  | <b>Vedlikehold</b>     |                                                               |

**Beskrivelse**  
Frittstående garasje med tilbygget bod på baksiden.

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

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

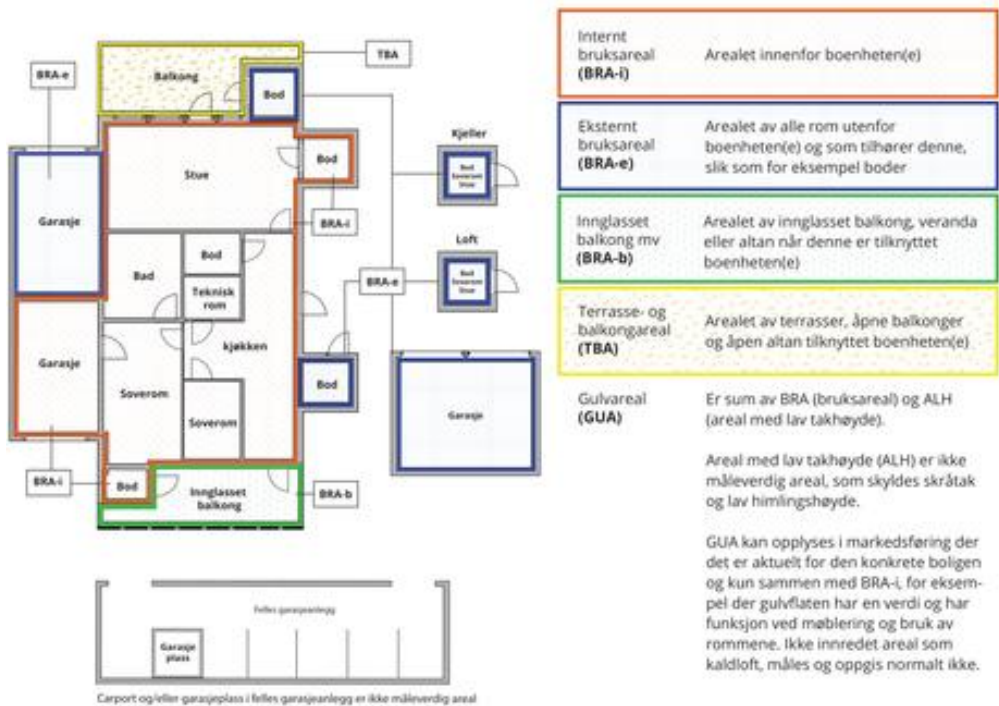
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Enebolig

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje   | 102                           |                             |                            | 102 | 111                             |
| Underetasje | 89                            |                             |                            | 89  |                                 |
| SUM         | 191                           |                             |                            |     | 111                             |
| SUM BRA     | 191                           |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod |                             |                            |
| Underetasje | Gang, bod/vaskerom, bod, bod, bod, kjellerrom/hobbyrom         |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. Etasje:  
- Enkelte vegger med døråpning er åpnet opp.

Kjeller:

- To rom merket med "Mat", og tilhørende mellomgang er åpnet opp til et stort rom.  
- Montert dør i en endevegg.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Se eiers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

### Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Bakkeplan |                               | 47                          |                            | 47  |                                 |
| SUM       |                               | 47                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   |                               | 47                          |                            |     |                                 |

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 18 av 22

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Husets

Boligrapporter

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Bakkeplan |                               | Garasje, bod                   |                               |

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Garasjen er oppmålt til ca. 40 kvm, og boden som er tilbygget i bakkant er oppmålt til ca. 7,5 kvm.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                   |               |
|-------------|-------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b>  | <b>Rolle</b>  |
| 23.2.2026   | Martin Sjønnesen  | Takstingeniør |
|             | Anders Gretteberg | Kunde         |

### Matrikkeldata

|                                           |             |             |             |             |              |                         |                   |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b>                            | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b> | <b>Kilde</b>            | <b>Eieforhold</b> |
| 3903 HOLMESTRAND                          | 44          | 29          |             | 0           | 1120.6 m²    | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet              |
| <b>Adresse</b><br>Islandveien 9           |             |             |             |             |              |                         |                   |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Gretteberg Anders |             |             |             |             |              |                         |                   |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

|                    |             |                  |               |              |                |
|--------------------|-------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Beskrivelse</b> | <b>Dato</b> | <b>Kommentar</b> | <b>Status</b> | <b>Sider</b> | <b>Vedlagt</b> |
| Egenerklæring      |             |                  | Gjennomgått   |              | Nei            |

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

Norske  
Boligrapporter

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.02.2026 |           |
| 2       | 25.02.2026 |           |
| 3       | 26.02.2026 |           |
| 4       | 26.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND  
Gnr 44 - Bnr 29  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 opptørt eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1403

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 22 av 22

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Egenerklæring

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND

24 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Islandveien 9 | Islandveien 9 |              |

### 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har bodd i boligen siden 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Gretteberg, Anders

### 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.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2017: Vaskerom - Tidligere eier glemte å ta det søndre utvendig ventilasjonsrøret i vaskerommet gjennom innervegg. Dette medførte fukt/mugg nederst på veggen. Fjernet plate, tørket opp, satt opp ny veggplate.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Vaskerom

2.1.2

Årstall

2017

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpt opphøyning i vaskerommet for tørketrommel, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Satt opp benk over vaskemaskin / tørketrommel. Faglært familiemedlem (rorlegger): Satte inn vask, armatur, nytt sluk og avlopsrør før dette ble støpt.

2.2.1

Navn på arbeid

Tidligere eiers utført arbeid

2.2.2

Årstall

2008

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema vedr. bad/våtrom: "Nytt el opplegg Elreg elektro as"

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elreg Elektro as

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema vedr. bad/våtrom: "Plater, membran på gulv og vegger samt flis på gulv og vegger av selger"

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

2016: Eldre fuktmerker på bod i kjeller, tidligere eier utbedret drenering i 2007 jf. tidligere eiers egenerklæringsskjema. Fukt rundt dør i

Side 2

Vedlegg

kjellerinngang.  
2020. Fuktskade på kledning rundt vinduer.  
2021. Avdekket tidligere fuktskader rundt verandadør (sett når gulv ble byttet i stue).  
2025. Under ekstremværet høsten 2025, kom det vann inn i gjennom taket i stuen rundt pipe.

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

Byttet inngangsdør - Kjeller

4.1.2

Årstall

2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn ny dør i kjeller

4.2.1

Navn på arbeid

Ny kledning, etterisolering og nye vinduer

4.2.2

Årstall

2020

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning på hele huset og garasjen, satt inn nye vinduer og verandadør. Satt opp vindsperre og etterisolert 5 cm.

4.3.1

Navn på arbeid

Veranda, trapp og gjerde

4.3.2

Årstall

2021

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd om veranda/trapp. Satt opp nytt gjerde mot sør, øst og nord.

4.4.1

Navn på arbeid

Bod/vedbod bak garasje

4.4.2

Årstall

2022

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd tak over veranda bak garasje så dette ble en bod/vedbod. Ny dør i garasje og vedbod

4.5.1

Navn på arbeid

Tidligere eiers utført arbeid

4.5.2

Årstall

2008

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3

68

ISLANDVEIEN 9

PROAKTIV.NO

69



☐ Faglært☒ Ufaglært

4.5.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: "Lagt om taket i 2008".

**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**  
2016: Eldre fuktmerker på bod i kjeller, tidligere eier utbedret drenering i 2007 jf. tidligere egenerklæringsskjema.

8

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

8.1.1

**Navn på arbeid**  
Tidligere eiers utført arbeid

8.1.2

**Årstall**  
2007

8.1.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7

**Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Gamle fuktmerker på bod i kjeller, forrige eier utbedret dette med ny drenering i 2007. Gravd opp rund mur, etablert fuktsikring og drenering på kjellervegg under ny terrasse i 2009. Gjort av eier og kammerat med gravemaskin."

**Elektrisitet**

9

**Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
Etter forsikringsarbeid jf. vannskade rundt pipe, ble det avdekket at spotter som nevnt under utbedring i 2025 var koblet feil. Disse ble byttet.

10

**Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

**Navn på arbeid**  
Byttet spotter, stikkontakter, termostat og koblet opp mot plejd (smarthus system)

10.1.2

**Årstall**



2026

10.1.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet spotter i stue, kjøkken, soverom, gang, vindfang, inngangsparti og garasje. Satt opp lys under kjøkkenskap. Satt opp stikkontakter i bod kjeller og matbod samt lys. Byttet stikkontakt i vaskerom. Byttet termostat på bod kjeller. Koblet opp mot Plejd.

10.1.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
VT elektro

10.1.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja☐ Nei

10.2.1

**Navn på arbeid**  
Stikkontakter stue og kjøkken

10.2.2

**Årstall**  
2021

10.2.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Satt opp stikkontakter ved kjøkken og stue (faglært familiemedlem)

10.2.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Vennetjeneste

10.2.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja☒ Nei

10.3.1

**Navn på arbeid**  
Stikkontakter varmepumpe

10.3.2

**Årstall**  
2022

10.3.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Satt opp stikkontakt til varmepumpe (faglært familiemedlem).

10.3.5

**Hvilket firma utførte jobben?**  
Vennetjeneste

10.3.6

**Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja☒ Nei

10.4.1

**Navn på arbeid**  
Varmekabler matbod og kjellerbod

10.4.2

**Årstall**  
2017

10.4.3

**Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4

**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Lagt varmekabler i matbod og kjellerbod (faglært familiemedlem)

10.4.5

**Hvilket firma utførte jobben?**



Vennetjeneste

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**Rør**

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Tidligere eiers utført arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: "Nytt røropplegg til vann og avlop 2008 vennetjeneste gjennom Bravida".

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bravida

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**  
Vaskerom

13.2.2 **Årstall**  
2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Faglært familiemedlem (rørlegger): Satte inn utslagsvask, armatur, nytt sluk og avløpsrør på vaskerom før dette ble stoppt.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Vennetjeneste

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**Ventilasjon og oppvarming**



14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Balansert ventilasjon

16.1.2 **Årstall**  
2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Balansert ventilasjon satt inn i hovedetasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Linnerud AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**  
Ny varmepumpe

16.2.2 **Årstall**  
2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Faglært montør (familiemedlem) satt inn ny luft - luft varmepumpe.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Vennetjeneste

16.2.6 **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**  
Sprekker i puss (vegg) og gulv i ytre rom kjeller.

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



☒ Ja    ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**  
2021: Rehabiliterert pipe med stålrør. Satt inn nytt ildsted. Arbeidet ble utført av Øysteins pipe og ildstedservice.

**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?**  
Mus i garasje og vedbod på høsten. Har vært veps på loftet.

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

**Beskriv omfanget**  
Det er motfall i deler av garasjen som tidligere eier har prøvd å løse med flytstop. Vann blir liggende og kan gi "overflate mugg".  
  
2025: Polygon avdekket mugg over takplate ved stue når de rehabiliterte etter vannskade.

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

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja    ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja    ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Side 8

Vedlegg

Det bygges en pendlerparkering/kollektivterminal på nordsiden av skogen.

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

**Skriv opplysningene her:**  
I sterkt vindvær høres en svak utvendig "dunke" lyd mellom sov 2 og 3.  
  
Oppgraderinger gjort i boligen:  
2021: Byttet kjøkken. Byttet gulv på stue, kjøkken og 3 soverom.  
2022-2025: Lagt overvannsrør fra alle taknedløp ut i skråning. Byttet alle taknedløp.  
2024: Byttet tak på et soverom.  
2024: Satt inn nytt dusjkabinett (Montert av faglært rørlegger - vennetjeneste)  
2025: Polygon satt opp ny himling etter vannskade på kjøkken, stue og gang.  
2025: Malt utvendig huset og garasje

**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 47543936

Side 9

74

ISLANDVEIEN 9

PROAKTIV.NO

75

Egenerklæringsskjema

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Name              | Date       |
| Anders Gretteberg | 2026-02-24 |

Identification

 Anders Gretteberg

Egenerklæringsskjema

|                   |                        |                     |
|-------------------|------------------------|---------------------|
| Signed by:        |                        |                     |
| Anders Gretteberg | 24/02-2026<br>21:48:59 | BankID OIDC<br>High |

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:**

Islandveien 9, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 44, bnr. 29, i HOLMESTRAND kommune, oppdragsnr.: 1600260065  
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

# PROAKTIV

**Drammen og Lier Eiendomsmegling AS**  
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, [drammen.lie@proaktiv.no](mailto:drammen.lie@proaktiv.no)