

PROAKTIV

Stor og innholdsrik
enebolig med godkjent
hybel og flott uterom

Praktfull utsikt og mye sol

MIKKEL REVS VEI 20





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

HOLMESTRAND

Stor, innholdsrik og flott beliggende familiebolig m/ skjermet uteområde & nydelig utsikt. Godkjent hybel. Dbl. carport



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 56, bnr. 172, i Holmestrand kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 188.250,-

Totalpris: 6.988.250,-

Kommunale avgifter: 35.041,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1985

Soverom: 5

BRA: 359 m²

BRA-i: 350 m²

TBA: 145 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbel carport og på egen gårdsplass.

Tomt: 1156 m²

BRA-e: 5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
38	40	44	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	100		
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

ROLIG OG TILBAKETRUKKET

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.

Stor enebolig med innholdsrik planløsning, godt tilpasset storfamilien!

Mikkel Revs vei 20 ligger meget fint plassert på en naturlig høyde i terrenget, med skjermet og pent uterom, mye sol og flott utsikt over området. Du får både hage, terrasser og utestue skjermet for innsyn, og foran huset er det dobbel carport.

Fordelt på hele 350 kvm er eneboligen delt i tre plan med bla. 3 stuer, 4 soverom, kontor, 2 bad, vaskerom og toalett i hoveddelen. I u.etg er det etablert godkjent hybel med stue/kjøkken, soverom, bad m/badstue og entré, samt egen tilknyttet uteplass.

Her bor du i et tilbaketrukket og rolig nabolag på Søndre Foss på Gullhaug, med kort fei til Botne skole, Gullhaug barnehage,

idrettsplass, butikk og buss. Det er kun 10 min kjøretur til Holmestrand sentrum.

Velkommen til 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: Holmestrand

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

Beliggenhet

Boligen i Mikkel Revs vei 20 ligger i et rolig og tilbaketrukket nabolag på Gullhaug, nordvest for Holmestrand sentrum. Her bor du i trygge og barnevennlige omgivelser, med gode oppvekstvilkår for de yngste i familien. Eiendommen har flott beliggenhet, i en tilbaketrukket vei, høyt og fint i terrenget med frydelig utsikt og fine uteområder.

Idylliske Bergskogen ligger også i umiddelbar nærhet. Her har man en fin rundløype på 5 kilometer samt flere stier på kryss og tvers.

Botne skole og idrettsanlegg ligger 500 meter fra boligen. Ved siden av skolen ligger også Gullhaug barnehage og en ny flott idrettshall. Ungdomsskole og videregående skole en kort busstur unna.



OFFENTLIG TRANSPORT

Elgfaret Linje 42, 46, 47	5 min 0.5 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Gullhaug Post i butikk	15 min 1.4 km
Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km

VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	4 min
Apotek 1 Holmestrand	4 min

SPORT

Gullhaug Idrettspark Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
Botne skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Sporty24 Holmestrand Express	13 min
Sporty24 Holmestrand	8 min



Tar du bilen er du i Holmestrand sentrum på ca. 10 minutter. Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med mulighet for båt plass. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann



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



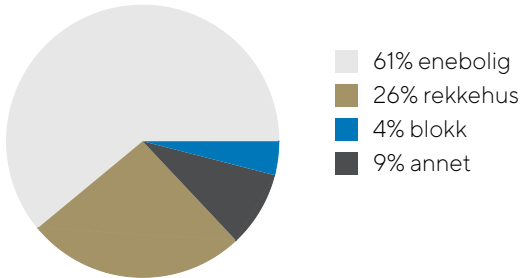
holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

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 langrennsløyper 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. Det er 10 minutter å kjøre til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 51 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

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

BOLIGMASSE



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

Bebyggelse

Tilbaketrukket og barnevennlig boligområde bestående av eneboligbebyggelse.

Adkomst

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

SKOLER

Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	6 min 3.6 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	5 min 3.3 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 19.7 km

BARNEHAGER

Gullhaug barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km
Preg barnehager Fredly (1-5 år) 28 barn	15 min 1.2 km
Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	21 min 1.9 km















1. ETASJE













2. ETASJE/LOFT





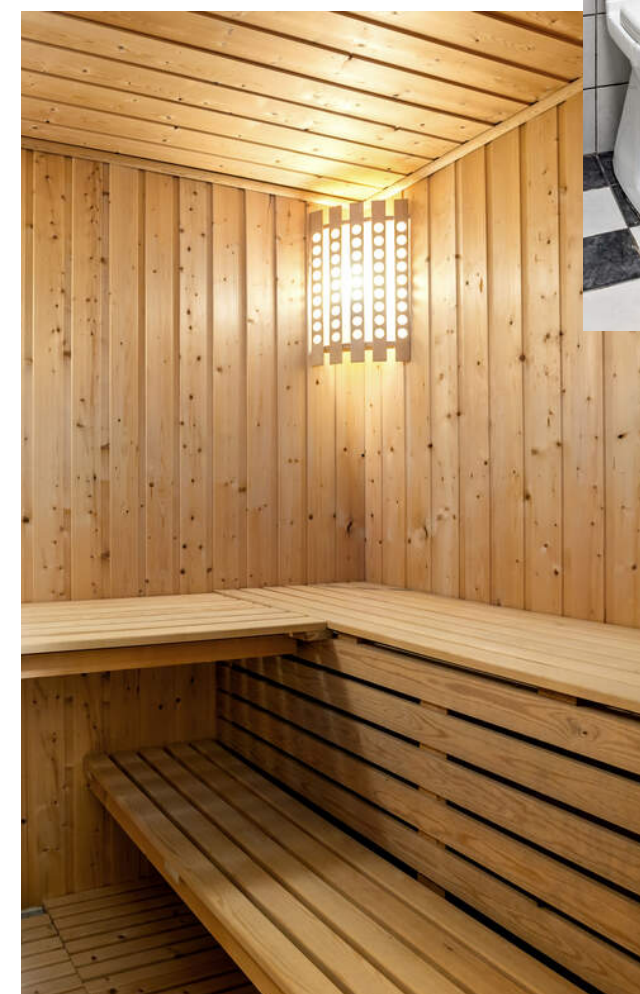


UNDERETASJE I
HOVEDDEL





GODKJENT HYBEL



VELKOMMEN TIL MIKKEL REVS VEI 20

BYGGEMÅTE

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er vasket og impregnert i 2019. Takkonstruksjon av tre og undertak fra byggeåret. Taktekkingen er av eldre betongtakstein.

Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av rupanel fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret og 2004.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør til hybel og malt balkongdør i tre i 1 etg.

Terrasse mot øst med betongdekke/elementdekke med membran og betongheller. Rekkverk av smijern. Deler av membran inn mot bolig er skiftet grunnet lekkasje, øvrig membran er eldre.

Trapp oppført av impregnert virke mot syd og støpt trapp mot nord.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg til vegg tepper og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014 og målinger ligger under grenseverdier. Det er montert 2 anlegg for fjerning av radon i 2004.

Boligen har dobbelløpet elementpipe fra byggeåret. Ett

pipeløp er rehabilitert i 2024 med nytt inntredd stålrør.

Sotluker i underetasje, stigetrinn på taket.

Det er montert vedovn i underetasje og peis med innsats i 1 etg.

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur/multimur.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte dører.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod.

Vannskap på bad i 2 etg. fra 2018.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i underetasje og hovedetasje i 2015..

Det er utført service på anlegget for 2 år siden i følge eier.

Det er 2 varmtvannstanker på ca. 200 l. En er plassert i krypkjeller og

har fast tilkobling. Den andre er montert på vaskerom og tilkoblet

kontakt.

Tavleskap i vf. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater.

Hovedsikringer av 63 a. Det elektriske anlegget er ikke

kontrollert i

denne rapport. Det er kun utført en enkel visuell kontroll. For kontroll av anlegget må fagperson på området kontaktes.

Generelt anbefales det en kontroll på anlegg som ikke har hatt dette

de siste 5 år.

Det er montert røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Oppgraderinger/vedlikehold:

2024 - Rehabilitering av et pipeløp med nytt inntredd stålrør.

2019 - Vasket og impregnert tak.

2018 - Nytt bad i 2.etg.

2018 - Nytt vannskap på bad i 2.etg.

2018 - Skiftet sikringsskap til automatsikringer.

2015 - Installert 2 stk. varmepumper.

2014 - Foretatt radonmåling - nivået var under grenseverdier.

2004 - Oppgradert bad i hybel.

2004 - Satt inn takvinduer i 2.etg.

2004 - Endring og oppdeling av sokkeletasjen til bygging av hybelleilighet. Innsatt brannør mellom utleiedel og hoveddel i underetasje. Innsetting av takvinduer i soverom i 2. etg.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja. Vannintrenging fra hovedterrasse mot øst. Membran dekket for lite oppover vegg. Inntrengingen ned i påbygget entre / vindfang. Utbedret ved å ta opp deler av øverste betongdekke og skjøte inn ny membran med god overlapping mot vegg. Legge nytt betongdekke samt betongfliser på topp.

Se vedlagt tilstandgsrapport avholdt 14.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i dobbel carport og på egen gårdsplass.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Underetasje: Gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder, tidligere kjølerom, vindfang, stue/kjøkken, gang 2, badstue, bad, soverom og kontor.

1. etasje: Vindfang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken, arbeidsrom, gang, bad og 2 soverom. Bod.

2.etasje/loft: Trapperom, gang, bad, 3 soverom og loft. Krypkjeller.

Uteplasser i flere nivåer på til sammen 50 kvm. Dobbel carport.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 350 kvm
- Totalt BRA: 355 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 145 kvm

Krypkjeller:
- Totalt BRA: 17 m²
- BRA-i: 17 m²

Underetasje:
- Totalt BRA: 153 m²
- BRA-i: 153 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 112 m²
- BRA-i: 112 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 50 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 68 m²
- BRA-i: 68 m²
Det er ca. 2 m² i etasjen som ikke er målbart areal grunnet for lav takhøyde (ALH). Totalt gulvareal i 2.etg/loft er 70 m² (GUA).

Pergola m/bod:
- Totalt BRA: 4 m²
- BRA-e: 4 m²

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

Standard

En gjennomgan av boligens rom:

1. etasje:
Boligen har hovedentré i 1. etasje, med enkel tilgang fra carporten. Innenfor døren er det plass til å henge fra seg jakker og plassere sko, og det er videre adkomst til praktisk gjestetoalett med flislagt gulv, toalett og servant.

Videre inn fra entré og gang kommer du til stort allrom med nydelig utsikt og masse lysinnslipp. Her er det vinduer langs hele ytterveggen som gir utsikt fra alle soner, helt uten innsyn. Det er god plass til langbord og skjenk, og sofagruppe ved peisen. Innenfor er det ytterligere en stue som har adkomst fra både stue og kjøkken.

Kjøkkenet ligger i separat rom, med delvis åpen løsning til

innerste stuen som også kan benyttes som spisestue. Kjøkkenet er utstyrt med profilert innredning med heltre benkeplate og nedfelt kum. Utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, ventilator, kjøleskap og nisje med plass til oppvaskmaskin. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap, samt stort vindu med hyggelig utsyn. God plass til spisebord.

Det er ett soverom i hovedetasjen, med eget bad i tilknytning. Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Badet er av god størrelse og er innredet med romslig innredning med underskap, to høyskap og praktisk speilskap med integrert belysning. Videre har badet bide, toalett og dusjkabinett med skyvedører. Rommet ble oppgradert med nye fliser på én vegg og ny innredning i nyere tid. Det er flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Det er naturlig ventilering med ventil i tak og spalte for tilluft i terskel.

I tilknytning til soverom og bad ligger også et separat kontor. Et fint sted hvor gjester kan trekke seg tilbake og ha et eget sted.

2. etasje/loft:
I boligen øverste etasje ligger er nyere bad, 3 soverom og gang med tilgang til oppbevaringsloft. Badet ble ifølge eier pusset opp i 2018 og har et delikat uttrykk. Det er vegger med baderomsplater, panel i tak med downlights, og flislagt gulv med behagelig gulvvarme. Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant og tilhørende veggskap, speilskap med integrert belysning, veggmontert wc og dusjkabinett i hjørnet. Elektrisk styrt vifte er montert i taket. Alle soverommene er av god størrelse og har plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og garderobeskap.

Underetasje:
I underetasjen er det stue, gang, vaskerom, kontor og bod tilhørende hoveddelen.

Eldre vaskerom med god plass til ekstra fryseboks og oppbevaring. Rommet har flislagt gulv, tapetserte vegger, innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har fått TG3. Stue og gang i åpent rom, med mulighet for ekstra tv-stue eller eget oppholdsrom for barna adskilt fra resten av huset. Sentralt i rommet er det peis. tilgang til et stort kontor og innvendig bod med god lagringsplass.

Hybel:
I underetasjen er det etablert hybel med stue/kjøkken, ett soverom, bad m/ badstue og entré. Hybelen er godkjent for utleie. Det er egen inngang til hybelen i underetasjen, med adkomst fra tilknyttet uteplass. Entreen gir plass til yttertøy i skap og knagger på veggene.

Romslig stue og kjøkken i åpen løsning, med plass til både sofagruppe og spisestue. Rommet har malte veggflater, panel i himlingen, og gulv med kombinert flis og laminat.

Kjøkkenet har parallell innredning med profilert fronter, benkeplate i tre og plass til hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut - TG3 er gitt grunnet feil på avtrekk.

Badet har flislagt gulv og vegger, panel i tak, samt underliggende varmekabler. Innredet med underskap, nedfelt servant og speil med tilknyttet belysning. Videre har badet gulvmontert wc og dusjsone med glassbyggerstein. Kun naturlig ventilering. TG3 er gitt. Innenfor badet er det badstue med plassbygd trebenker og badstueovn. Rommet har panel i vegger og taket, samt støpt gulv med tremmer av tre. Det er ventil i vegg.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Avflassing på beslag i gradrenner. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr.
- Kjøkken, hybel - Avtrekk: Ventilator er ikke ført ut, men avsluttet i løs spirokanal. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.
- Bad hybel - sanitærutstyr og innredning: Det er sprekker i servant. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er misfarging/svertesopp i undertaket i hjørne mot nordøst og nordvest som følge av kondens.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert luftespalte på belistning mot sålebank. Vindu på soverom i underetasje har skadet låseanordning. Vinduer



gis generelt tilstandsgrad 2 utfra alder/slitasje og normal gjenværende brukstid.

- Dører: Utett mellom dørterskel og mur på inngangsdør til hybel.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Utett beslag i ende mot hjørnebord.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Det er noe bom flislagt gulv i vf i hybel. Misfarging i nedkant vegger på kjøkken i hybel. Manglende fuger mellom gulvfliser i kjellerstue i hoveddel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell mellom 15-30 mm. Det er fuktgjennomslag/saltgjennomslag i elementdekke i krypkjeller. Det er også indikert forhøyet fukt i gulv mot yttervegg på kjøkken i hybel.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Fuktutslag gjelder for murvegger og elementdekke i hybel.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er fukt/saltgjennomslag i vegger og i støpt dekke.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør

foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører går på i karm. Dør til loft er kledd med isopor.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget. Tilstandsgrad gis på bakgrunn av dette og at det er lenge siden det har vært full kontroll av anlegget.
- Fuksikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert spor etter fuktighet i krypkjeller. Se pkt. under krypkjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist mindre sprekkdannelser og avskallinger. Elementfuger er er utett og bør fylles med elastisk fugemasse.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Vaskerom - tilleggende konstruksjoner: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
- Kjøkken hybel - overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved innredning og mot yttervegg.
- Badstue - overflater vegger og himling: Det er påvist at



flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Svertesopp er registrert.

- Bad u.etg - overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Svertesopp er registrert.

- Bad u.etg - sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Bad u.etg - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad u.etg - tilleggende konstruksjoner: Det er indikert forhøyede verdier på fuktindikator i forhold til referansepunktet i vegg i dusjen, samt fuktskjolder i nedkant vegg i badstue bak dusj.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Utett vegg ved rørføring fra servant.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tetteskilt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Bad 1.etg - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad 1.etg - tilleggende installasjoner: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
- Bad 2.etg - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad 2.etg - tilleggende konstruksjoner: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Oppvarming

Peis med innsats i stue i 1.etg.
Vedovn i stue i u.etg.
Varmepumpe i 1.etg og hybel (2015).
Elektriske varmekabler på alle bad.
Badstueovn i badstue.

Energimerking

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

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. ETASJE/LOFT



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



UNDERETASJE

Deler av underetasje har godkjent hybel.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1156 kvm, Eierform: Eiet tomt

Ut fra stuen i 1. etasje kommer du til en fantastisk uteplass med flere soner, meget gode solforhold og helt nydelig utsikt. Uteplassen strekker seg fra baksiden av huset og helt foran stuen, og har god plass til langbord for gjester, loungegruppe for avslapning og solsenger for de fineste dagene. Det er etablert en hyggelig utestue med vinduer som ikke hindrer utsikten, innredet med flott utekjøkken og takoverbygg som skjermer for sol og vær. Uteområdet har steinlagt dekke og er omkranset med frodig beplantning som gjør det til en lun og usjenert plass å nyte sommeren. Foran huset er det platting med flott utsiktspunkt og gode solforhold. Her er det også trapp ned til en skjermet hage med boltreplass for lek og aktivitet. Utebod med lagringsplass.

I tilknytning til hovedinngangen i 1. etasje er det dobbel carport.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 821 817 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 287 267 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 35 041 pr. år
Prognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon,

branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter (vann og avløp) kr. 18.522,- pr år.
Renovasjon kr. 3.612,- pr år.
Brann og tilsynsrapport ca kr. 587,- pr år.
Eiendomsskatt kr. 12.302,- pr år i 2025.
Strømforbruk inkl. hybel har vært ca. 28.000 kWh pr år.
Husforsikring ca kr. 8.500,- pr år.
Viken Fiber m/ Altibox kr. 1.507,- pr mnd (inkl. hybel).

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.10.1985.
Det foreligger ferdigattest for hybel i u.etg, datert 30.07.2025.

Utleie

Det er etablert hybel i u.etg. Ferdigattest foreligger.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Tilsyn Vestfold Interkommunale brannvesen IKS:
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 19.04.24.
Følgende avvik ble avdekket: Vestre skorsteinsløp: Skorsteinen er sprukket innvendig. Brannvesen har bekreftet tilstrekkelig informasjon om at pipeløpet er rehabilitert i 2024.
Siste feiing ble gjennomført 25.05.2020.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Ingen servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Søndre foss (19.12.1983).
I følge kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse nåværende.
Eiendommen ligger i et område med ras- og skredfare ilf. kommuneplan.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 56 Bnr. 172 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig vei med privat innkjøring.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
170 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 800 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

Kjerneinformasjon

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

188 250,- (Omkostninger totalt)

6 988 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eier

Peter Jostein Urkedal

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS

Org.nr. 931 803 328

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- og markedsføringspakke kr. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dato salgsoppgave
28.8.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
- HOLMESTRAND kommune
- gnr. 56, bnr. 172

Markedsverdi

7 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 350 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 19.01.2026 Oppdragsnr.: 20312-1697 Referansenummer: FL6477
Autorisert foretak: G Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud Vår ref: Geir Gunnerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012. Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingeniøren er utdannet bygningstekniker, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 2 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 3 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

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.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 4 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med hybel oppført i 1985. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.

Boligen fremstår som vedlikeholdt og utgjør ett godt panteobjekt.

Boligen har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeåret. Det er utført takfornyning i 2019. Flere vinduer er skiftet etter byggeåret og senest vinduer på 2 soverom i 2 etg.. Ytterkledning er den originale fra byggeåret og er senest malt i 2024. Innvendig er det foretatt oppussing og vedlikehold av flater over tid.

Det er nytt bad i 2 etg. fra 2019. Øvrige bad i boligen er eldre og står foran oppgradering som følge av tilstand og alder.

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

Det er viktig å merke seg at boligen er fra 1985 og kan ikke sammenlignes med en ny bolig. Bygningsdeler slites over tid og vil ha redusert gjenværende brukstid.

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

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

Risikokonstruksjoner:
Kjøper må være klar over at boligen har flere risikokonstruksjoner og risikoområder. Dette gjelder blant annet spesielt takkonstruksjon, veggkonstruksjoner og drenering. Samtidig er ofte utvendige forhold, slik som nedgravde tanker og drenering vanskelig å kontrollere, samtidig som informasjonen rundt disse forholdene er begrenset. Elektrisk anlegg må også regnes som en risiko ved manglende dokumentasjon på anlegget.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er vasket og impregnert i 2019. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjon av tre og undertak fra byggeåret. Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Da taket kun er besiktiget fra bakkenivå betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontrollert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige vegger er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke utført noen inngrep i konstruksjonene for å avdekke eventuelle feil i reisverket. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av rupanel fra byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret og 2004. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år. Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør til hybel og malt balkongdør i tre i 1 etg. Terrasse mot øst med betongdekke/elementdekke med membran og betongheller. Rekkverk av smijern. Deler av membran inn mot bolig er skiftet grunnet lekkasje, øvrig membran er eldre. Trapp oppført av impregnert virke mot syd og støpt trapp mot nord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg til vegg tepper og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke.. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig og få nøyaktige målinger. Høydeforskjeller som er målt er indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at det kan være større avvik andre steder. Det er foretatt måling i stue og kjøkken i 1 etg. og i gang og ett soverom i 2 etg. Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv. På bakgrunn av alder kan dette ikke sies å være unormalt. Boligen har dobbelløpet elementpipe fra byggeåret. Ett pipeløp er rehabilitert i 2024 med nytt inntredd stålør. Sotluker i undertasje, stigetrinn på taket. Det er montert vedovn i underetasje og peis med innsats i 1 etg. Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur event. multimur. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 5 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Boligen har malt tretrapper mellom etasjer.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Direktoratet for Byggkvalitet(DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 Skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte i sluket. Dette er forhold som kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at eldre bad på dette grunnlag kan få høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.Det vil da være opp til kjøper og oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.
Vaskerommet er fra 1985 og eldre enn forventet levetid. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Badet skal ifølge eier være oppgradert/pusset opp i 2004. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidet som er utført på badet. Dette medfører at takstingeniøren kun kan vurdere det visuelle og overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedrørende membranløsninger, tilkoblinger, gjennomføringer osv.

Badet er i en slik forfatning at oppgradering innen rimelig tid bør forventes.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har ny baderomsinnredning og dusjvegger/hjørne.
Toaletter montert.
Det er ny elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad
Dokumentasjon: ikke fremlagt. Badet er eldre, en ny flislagt vegg og ny innredning. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Badet fungerer med dagens bruk, men utfra alder er det påregnelig med behov for oppgradering innen rimelig tid.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, bide, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering med ventil i tak og spalte for tilluft i terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad
Nytt bad i 2018 utført av håndverkere. Dokumentasjon: Bilder og beskrivelse fra Rørlegger.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt slukmansjett i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med kum. Det er trelaminat på gulv, og malt betong og noe fliser på vegger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger.
Lufteventil i tak.. tilluft ved dør. Det er montert toalett og servant.
Badstue med støpt gulv med tremmer av tre. Panel i vegger og tak.
Badstueovn er montert. Ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod. Vannskap på bad i 2 etg.fra 2018.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i underetasje og hovedetasje i 2015..
Det er utført service på anlegget for 2 år siden i følge eier.
Det er 2 varmtvannstanker på ca. 200 l. En er plassert i krypkjeller og har fast tilkobling. Den andre er montert på vaskerom og tilkoblet kontakt.
Tavleskap i vf. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater.
Hovedsikringer av 63 a.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling .
Dreneringen er fra 1985.
Bygningen har grunnmur i isolerte betongelementer, mulig multielemnt og leca..
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ingen kjent nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Det er foretatt tiltak mot radon basert på tidligere målinger med

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

dokumentert effekt. Det er montert radonvifte i krypkjeller og i bod/tidligere kjølerom i underetasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	359 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	355 m²
Totalpris	7 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

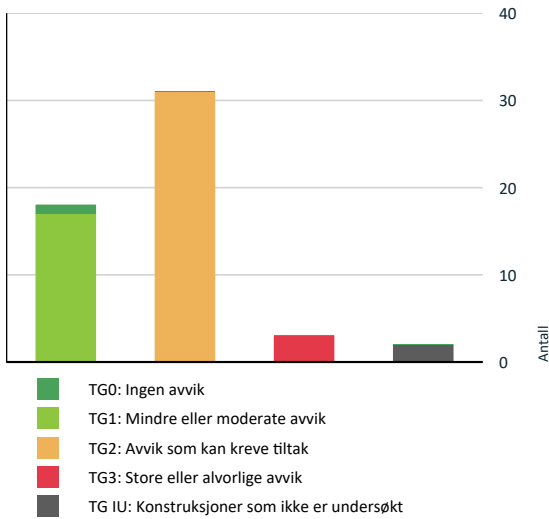
Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

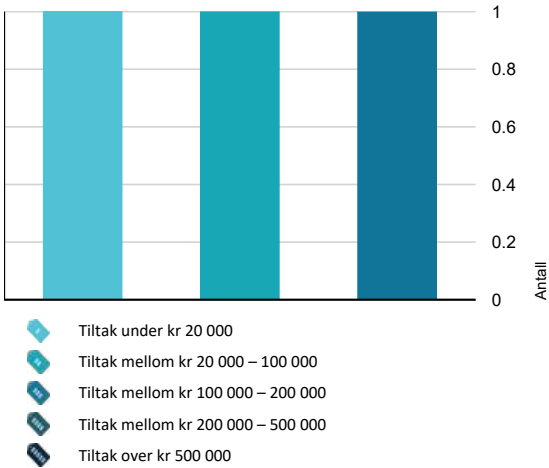


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 8 av 34

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Avflassing på beslag i gradrenner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur er i samsvar med byggeskikken fra oppføringstidspunktet, men dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik: Det er misfarging/svertesopp i undertaket i hjørnene mot nordøst og nordvest, som følge av kondens.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke montert luftespalte på belistning mot sålebank. Vindu på soverom i underetasje har skadet låseanordning. Vinduer gis generelt tilstandsgrad 2 utfra alder/slitasje og normal gjenværende brukstid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert utett beslag i enden mot hjørnebord. Dette medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon og bør utbedres.

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 9 av 34

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert bom i flislagt gulv i vindfanget i hybelen. Det mangler fuger mellom gulvflisene i kjellerstuen i hoveddelen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det er registrert fuktgjennomslag og saltutslag i elementdekket i krypkjelleren.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Fuktutslag gjelder for murvegger og elementdekke i hybel. Det er noe usikker konstruksjon i forhold til multimur, da dette er beskrevet på tegning. Eier har ikke akseptert hulltagning i innforet trevegg i underetasje/kjeller

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert saltgjennomslag/fukt i vegger, og det støpte dekke. Forholdet kan være relatert til utvendige forhold som drenering eller fuktsikring, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører går på i karm. Dør til loft er kledd med isopor.

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

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert spor etter fuktighet i krypkjeller. Se pkt. under krypkjeller.	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist noe sprekkdannelser og avskallinger i grunnmuren. Elementfuger er utette og bør fylles med elastisk fugemasse.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved innredning og mot yttervegg.	Gå til side

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 10 av 34

 **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**
Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Fuktskjolde i nedkant vegg mot bad.

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsgraden settes også fordi mer enn 50 % av forventet levetid er oppbrukt, og restlevetiden vurderes som begrenset.

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er observert rust på skruene i sluket, noe som medfører økt risiko for utetthet i slukløsningen.

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**
Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er indikert forhøyede verdier på fuktindikator i forhold til referansepunktet i vegg i dusjen, samt fuktskjolder i nedkant vegg i badstue bak dusj.

 **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utett vegg ved rørføring fra servant.

	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser.	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk.	Gå til side
	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 11 av 34

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1985

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er vasket og impregnert i 2019. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjon av tre og undertak fra byggeåret. Taktekkingen er av eldre betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Da taket kun er besiktiget fra bakkenivå betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bør det gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Det gjøres oppmerksom på at renner, nedløp og beslag kun er besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer og skader synlig i takrenner er ikke kontrollert .

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Avflassing på beslag i gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Gradrenner er en utsatt konstruksjon for lekkasjer, og avflassing på beslag kan føre til redusert beskyttelse mot vanninntrenging. Det anbefales en nærmere kontroll og utbedring av gradrennene for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



anglende snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendige vegger er kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke utført noen inngrep i konstruksjonene for å avdekke eventuelle feil i reisverket.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur er i samsvar med byggeskikken fra oppføringstidspunktet, men dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av rupanel fra byggeåret.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging/svertesopp i undertaket i hjørnene mot nordøst og nordvest, som følge av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på konstruksjonen for eventuell videre utvikling av fukt eller råte, da misfarging og svertesopp kan indikere begynnende fuktskader som over tid kan svekke takkonstruksjonen og føre til økte utbedringskostnader.



Misfarging i hjørne/svertesopp.



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel og luftespalte over isolerte skråtak. Takkonstruksjonen er for det meste gjenlukkert og det er kun raftekott som er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende kontrollmulighet medfører at eventuelle avvik eller skader ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Konstruksjonen må derfor anses som en risikokonstruksjon, og det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller ved fremtidig oppgradering.

Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte feil kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.



Raftekott

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019 på 2 soverom i 2 etg..

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret og 2004. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes.

Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.

Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert luftespalte på belistning mot sålebank.

Vindu på soverom i underetasje har skadet låseanordning.

Vinduer gis generelt tilstandsgrad 2 utfra alder/slitasje og normal gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 12 av 34

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 13 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Manglende luftespalte på belistning mot sålebank bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader, samt for å begrense fremtidig vedlikeholdsbehov.

Vinduet på soverom i underetasje må utbedres eller skiftes for å sikre funksjonell og sikker bruk.

På grunn av alder og slitasje bør det påregnes utskifting av vinduer etter hvert, da dette vil redusere risikoen for funksjonssvikt og energitap.



Fukstriper ved takvinduer, ingen unormal fukt er registrert.



Vindu soverom i hybel.

TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt tredør til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til vaskerom.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør til hybel og malt balkongdør i tre i 1 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst med betongdekke/elementdekke med membran og betongheller. Rekkverk av smijern. Deler av membran inn mot bolig er skiftet grunnet lekkasje, øvrig membran er eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert utett beslag i enden mot hjørnebord. Dette medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Beslaget i enden mot hjørnebordet bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for skader på underliggende boligrom og forringelse av bygningsdeler.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Terrasse mot syd oppført av impregnerte materialer med rekkverk av tre og terrassebord av Møre Royal.. Det er etablert fall på gulv fra boligen.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp oppført av impregnert virke mot syd og støpt trapp mot nord.



Trapp mot syd.



Trapp mot nord.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, vegg til vegg teppe og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom i flislagt gulv i vindfanget i hybelen. Det mangler fuger mellom gulvflisene i kjellerstuen i hoveddelen.

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å klarlegge årsaken til bom i flislagt gulv i vindfanget i hybelen, da dette kan medføre fare for ytterligere skade på flisene og underliggende konstruksjon.

Manglende fuger mellom gulvflisene i kjellerstuen bør utbedres ved etterfuging for å hindre fuktskader og redusere risikoen for at flisene løsner.

Interessenter må selv vurdere behovet for oppussing eller ytterligere tiltak, da slitasjegrad og utbedringsbehov kan variere etter ønske og bruk.



Dårlige fuger mellom fliser i gulv i kjellerstue i underetasje.



Bom i noen fliser i vf hybel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag og deler av betongdekke.. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig og få nøyaktige målinger. Høydeforskjeller som er målt er indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at det kan være større avvik andre steder.Det er foretatt måling i stue og kjøkken i 1 etg. og i gang og ett soverom i 2 etg. Det er enkelte skjevheter og stedvis noe knirk i gulv. På bakgrunn av alder kan dette ikke sies å være unormalt.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktgjennomslag og saltutslag i elementdekket i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt i dekke kan skyldes utvendige utettheter, event. innvendig lekkasje. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak.

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



Fuktgjennomslag i dekke

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har dobbelløpet elementpipe fra byggeåret. Ett pipeløp er rehabilitert i 2024 med nytt inntredd stålør.
Sotluker i underetasje, stigetrinn på taket.
Det er montert vedovn i underetasje og peis med innsats i 1 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur event. multimur. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Fuktutslag gjelder for murvegger og elementdekke i hybel.
Det er noe usikker konstruksjon i forhold til multimur, da dette er beskrevet på tegning.
Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetasje/kjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av fuktforholdene i kjeller og hybel, spesielt med tanke på multimurens kjente risiko for fuktskader.

Videre undersøkelser bør vurderes for å kartlegge skadeomfanget, særlig dersom det oppdages økt fukt eller synlige skader over tid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, sopp og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innelima.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert saltgjennomslag/fukt i vegger, og det støpte dekke. Forholdet kan være relatert til utvendige forhold som drenering eller fuktsikring, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av utvendige forhold, som drenering og fuktsikring, for å avdekke årsaker saltgjennomslag i vegger og dekke.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, redusert bæreevne i konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.



Fuktgjennomslag i støpt dekke i kryp kjeller.



Saltgjennomslag/fukt i vegger i kryp kjeller mot nord.



Basseng

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper mellom etasjer.



Trapp til 2 etg.



Trapp til underetasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører går på i karm.

Dør til loft er kledd med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet.

Isopor på dør til loft bør fjernes grunnet brannkrav, da dette materialet kan utgjøre en brannrisiko.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Direktoratet for Byggkvalitet(DIBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 Skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte i sluket. Dette er forhold som kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at eldre bad på dette grunnlag kan få høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.Det vil da være opp til kjøper og oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Vaskerommet er fra 1985 og eldre enn forventet levetid. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone. Nærmere undersøkelse bør utføres for å avklare eventuelle skjulte skader, da manglende undersøkelse medfører usikkerhet om tilstanden bak overflatene.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Badet skal ifølge eier være oppgradert/pusset opp i 2004. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidet som er utført på badet. Dette medfører at takstingeniøren kun kan vurdere det visuelle og overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedrørende membranløsninger, tilkoblinger, gjennomføringer osv.

Badet er i en slik forfatning at oppgradering innen rimelig tid bør forventes.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden settes også fordi mer enn 50 % av forventet levetid er oppbrukt, og restlevetiden vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene.

I tillegg bør det vurderes oppgradering av overflater, da mer enn 50 % av forventet levetid er oppbrukt og restlevetiden anses som begrenset, noe som kan medføre økt risiko for skader og behov for hyppigere vedlikehold.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/terskel, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alderen på konstruksjonen medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvikt, og det bør derfor vurderes oppgradering eller fornyelse for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Det er observert rust på skruene i sluket, noe som medfører økt risiko for utetthet i slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av slukets tilstand, og eventuelt utbedre eller skifte ut sluk og membran ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, grunnet mulig utetthet i slukløsningen.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ny baderomsinnredning og dusjvegger/hjørne. Toaletter montert.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er ny elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er foretatt fuktvurderinger med fuktindikator i vegg i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 18 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Det er indikert forhøyede verdier på fuktindikator i forhold til referansepunktet i vegg i dusjen, samt fuktskjolder i nedkant vegg i badstue bak dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av målinger kan det ikke utelukkes fuktskader i vegg/gulv. Nærmere undersøkelse må utføres for å klarlegge dette.



Det er indikert forhøyde verdier på fuktindikator i vegg i forhold til referansepunktet.

1 ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ikke fremlagt. Badet er eldre, en ny flislagt vegg og ny innredning. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet. Dette medfører at takstingeniøren ikke kan vurdere annet en det visuelle/overflater. Det tas derfor et generelt forbehold vedr. membranløsninger, tilkoblinger, gjennomganger osv.

Badet fungerer med dagens bruk, men utfra alder er det påregnelig med behov for oppgradering innen rimelig tid.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Utett vegg ved rørføring fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør utbedres tetting rundt rørføringen fra servant for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader, råte og mulig utvikling av sopp i veggen.



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør foretas utbedring av sprukne fliser og høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel bør økes for å tilfredsstille krav til lekkasjesikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at sprukne fliser kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for overflaten.



Sprukne fliser

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 19 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader.



Sluk under dusjkabinett.



Hjelpesluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, bide, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak og spalte for tilluft i terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kun naturlig avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftskifting, noe som øker risikoen for fuktproblemer og dårlig innemiljø.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er foretatt andre fuktvurderinger/måling uten negative utslag i vegger.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Videre undersøkelse anbefales for å avklare eventuelle skjulte skader, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden bak overflater.

2 ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad i 2018 utført av håndverkere. Dokumentasjon: Bilder og beskrivelse fra Rørlegger.

Årstall: 2018

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør utvises forsiktighet ved bruk av store mengder vann. Redusert høydeforskjell til sluk kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes effektivt bort ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom ved bruk, og vurder tiltak ved fremtidig oppgradering av gulvet.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt slukmansjett i sluket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er ved andre fuktvurderinger/fuktmålinger ikke registrert noen unormale verdier i vegger.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Videre undersøkelse anbefales for å avklare eventuelle skjulte skader, da manglende kontroll kan medføre risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med kum. Det er trelaminat på gulv, og malt betong og noe fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er indikert forhøyet fukt i gulv ved innredning og mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.



Misfarging benk bak



fuktutslag i gulv ved innredning



Fuktutslag i gulv.



Fuktskjolde i vegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

 Norsk takst

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med støpt gulv med tremmer av tre. Panel i vegger og tak. Badstueovn er montert. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
- Fuktskjolde i nedkant vegg mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av mulig fuktskade i konstruksjonen. Dersom fuktskaden ikke utbedres, kan dette føre til forringelse av materialer, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid for konstruksjonen.

1 ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, brystningspanel og tapet på vegger. Lufteventil i tak.. tilluft ved dør. Det er montert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod. Vannskap på bad i 2 etg.fra 2018.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.



Hovedstoppekran. IRR på rør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i underetasje og hovedetasje i 2015.. Det er utført service på anlegget for 2 år siden i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker på ca. 200 l. En er plassert i krypkjeller og har fast tilkobling. Den andre er montert på vaskerom og tilkoblet kontakt.

Vurdering av avvik:

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken på vaskerommet.

Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder for hybel.



Varmtvannstank for hovedbolig.

Elektrisk anlegg

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

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

Tavleskap i vf. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater. Hovedsikringer av 63 a.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er montert automatsikringer i 2018.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på el-anlegget.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling .

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert spor etter fuktighet i krypkjeller. Se pkt. under krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken og vurdere behov for utbedring av drenering og tettesjikt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, redusert innelima og potensielt kostbare reparasjoner på sikt.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte betongelementer, mulig multielemnt og leca..

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist noe sprekkdannelser og avskallinger i grunnmuren. Elementfuger er utette og bør fylles med elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og avskallinger i grunnmuren bør utbedres, og elementfuger bør fylles med elastisk fugemasse for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere skader på grunnmuren.



Sprekke/setning.



Sprekkerriss



Avskallinger

Terengforhold

Opparbeidet tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved høy alder kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

Oljetank

Det er ingen kjent nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 24 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 25 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Bygninger på eiendommen

Pergola m/bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert		

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 355 m²/350 m²	Markedsverdi Kr 7 400 000				
<i>Enebolig:</i> 4 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Hobbyrom, Kjølerom, 2 Vindfang, Stue/kjøkken, Badstue, 3 Bad, 6 Soverom, Kontor, Toalettrom, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bod, Loftstue <i>Andre bygg:</i> Pergola m/bod <i>Bruksareal andre bygg:</i> 4 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 8 950 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>7 400 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>7 400 000</td></tr></table>	Markedsverdi	7 400 000	Konklusjon markedsverdi	7 400 000
Markedsverdi	7 400 000				
Konklusjon markedsverdi	7 400 000				

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Markedsvurdering
Enebolig med godkjent hybelleilighet. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Holmestrand Kommune. Kort vei til skoler, barnehage og fint turterreng. Eiendommen har flere store uteplasser, herunder overbygget skiferterrasse(Pergola m/grillplass). Tomten ligger høyt og fint med god utsikt. Eiendommen ligger skjermet for innsyn.

Boligen fremstår hovedsakelig med normal elde og slitasje og utgjør et godt panteobjekt.

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

Nedenstående takstverdi gir uttrykk for hva takstingeniøren mener eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet, alder, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mikkel Revs vei 27 ,3089 HOLMESTRAND 187 m² 1985 5 sov	19-01-2023	4 900 000	4 775 000		4 775 000	25 535
2 Mikkel Revs vei 14 ,3089 HOLMESTRAND 192 m² 1985 4 sov	10-03-2022	4 290 000	4 800 000		4 800 000	25 000
3 Mikkel Revs vei 22 ,3089 HOLMESTRAND 283 m² 1999 5 sov	23-12-2018	7 300 000	7 000 000		7 000 000	24 735
4 Elgfaret 30 ,3089 HOLMESTRAND 151 m² 1975 3 sov	07-10-2024	4 390 000	4 250 000		4 250 000	22 849
5 Elgfaret 21 ,3089 HOLMESTRAND 165 m² 1974 3 sov	19-08-2024	4 150 000	4 050 000		4 050 000	22 626
6 Mikkel Revs vei 40 ,3089 HOLMESTRAND 192 m² 1986 3 sov	13-08-2025	4 200 000	4 550 000		4 550 000	21 065

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

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 250 000
Pergola m/bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Pergola m/bod	Kr.	210 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	7 460 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi		
	Kr.	1 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 950 000

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

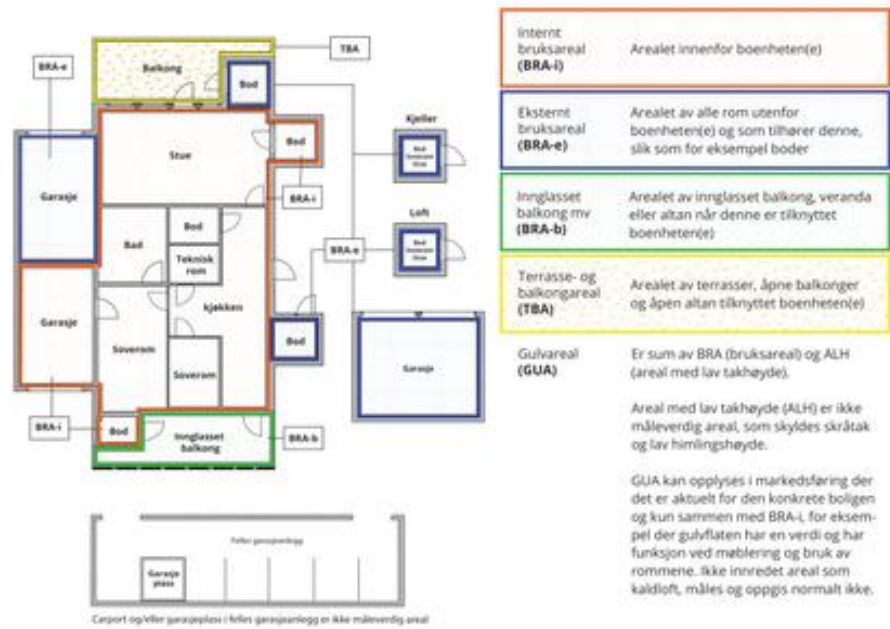
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	17			17			17
Underetasje	153			153			153
1 Etasje	112	5		117	145		117
2 Etasje	68			68		2	70
SUM	350	5			145	2	357
SUM BRA	355						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
Underetasje	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod, tidligere kjølerom, vindfang, stue/kjøkken, gang 2, badstue, bad, soverom, kontor		
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken, arb.rom, gang, bad, soverom, soverom 2	Bod	
2 Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport. Utleidel i underetasje er en egen brannn celle.

☒ Ja ☐ Nei

Pergola m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Pergola m/bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Peter Jostein Urkedal	Kunde
14.8.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Peter Jostein Urkedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	56	172		0	1156.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Mikkel Revs vei 20							
Hjemmelshaver							
Urkedal Peter Jostein							

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert, stille og rolig boligområde i Holmestrand. Kort avstand til skole, barnehage og matvarebutikk. Eiendommen ligger med kort avstand til bussholdeplass og enkel adkomst til E-18. Eiendommen ligger usjenert og solrikt til.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt. Belegningsstein i carport og 2 biloppstillingsplasser, areal ca. 44 m2. Skiferheller i gårdsplass på ca 75 m2 og over bygget pergola på ca 20 m2. Liten gressplen. Hekk rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente heftelser eller servitutter som påvirker takstverdiene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2025			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse				Fremvist		Nei
Tegninger	12.06.2025			Fremvist		Nei
Rapport-måling av radon	19.05.2014			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 32 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 33 av 34

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 56 - Bnr 172
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Fl6477>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20312-1697

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 34 av 34



Egenerklæring

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND

10 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mikkel Revs vei 20	Mikkel Revs vei 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1994

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.

siden 1994

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Urkedal, Peter Jostein

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

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt baderom i underetasje

2.1.2

Årstall

2004

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legge membran, legge varmekabel og fliser. Mure opp dusj nisje, samt fore ned og isolere tak (15cm).

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Murer: Svein Røyneberg - Snekker: Jens Kr. Nilsen - Rørlegger: Brekke Sanitær

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2018

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt baderom i andre etg. samt nytt interior samt flislegging på hovedbad i første etg.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggemester Ulf Grytemark

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrenging fra hovedterrasse mot øst. Membran dekket for lite oppover veggen. Inntrengingen ned i påbygget entre / vindfang. Utbedret ved å ta opp deler av øverste betongdekke og skjøte inn ny membran med god overlapping mot vegg. Legge nytt betongdekke samt



betongfliser på topp.

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

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takrenovering med maling/impregnering av takstein

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Christian Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2004

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Imsetting av takvinduer

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Larsen Bygg

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifting av sikringsskap til smartsikringer ihht regelverk.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eltele

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2015

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert to stk varmepumper. En i hybelleilighet i underetasjen og en enhet i hovedetasje.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jarlsberg Varmeteknikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Piperenovering i 2024 med innsetting av nytt pipeløp i stål.

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2

Årstall
2004

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Endring og oppdeling av sokkeletasjen til bygging av hybelleilighet. Insatt branndør mellom utleiedel og hoveddel i underetasje. Innsetting av takvinduer i soverom i 2. etg.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Snekker: Jens Kr. Nilsen, Murer: Svein Røyneberg, Betongsaging: Roar Breidablikk, Elektriker: Rumar ?, Rørlegger: Brekke Sanitær, Bikkenslager Geir Ove Karlsen, Radonanlegg: Radontech T. Elvestad

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Utført i 2014
50 - 40 - 90 - 70 - mindre enn 30 - mindre enn 30 I de ulike rom.
2 stk anlegg for fjerning av radon ble montert med kontinuerlig utlufting (Firma Radontech T. Elvestad).

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
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 1997 ble det tilkjøpt en parsell fra naboeiendom, mot nord, slik at eiendommen nå er på 1156,1m2 ifølge matrikkelen.

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 94977700

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Urkedal, Peter	2025-08-10

Identification

 Urkedal, Peter

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Urkedal, Peter	10/08-2025 17:49:14	BANKID

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

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 kjøledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før vising 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.

Notater



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Mikkel Revs vei 20, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 56, bnr. 172, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250121
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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